



## TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. n. 33/2019

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

\*\*\*\*\*

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Alessandro PELLEGRINI  
Curatori Fallimentari: Dott. Marco Pio LAVAGGI  
Avv. Jacopo Giovanni Valente CANCOGNI  
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

---

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'n. 186', 'Sezione A/a', and 'TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE'. To the right of the stamp, the name 'Architetto MARTINI Luca' is printed in blue.

Consulente Tecnico : Dott. Arch. Luca Martini

---

**Architetto Luca Martini**

Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 877151 - Cell. 347 4760607  
@mail: architetto.studiomartini@gmail.com - luca.martini@archiworldpec.it

**INDICE**

1- Premessa .....	3
2- Svolgimento delle operazioni peritali .....	5
3- Descrizione generale del compendio edilizio.....	5
3.1 Immobili da stimare .....	5
3.2 Descrizione della zona .....	6
3.3 Previsioni del P.I.U.S.S. ....	7
3.4 Contenuti del Permesso di costruire 63978 del 16/12/2010 .....	8
3.5 Progetto previsto dal P.C. 63978/2010 .....	8
3.6 Stato di attuazione del previsto progetto .....	10
4- Descrizione catastale dei beni – Storica ultraventennale.....	11
5- Confini .....	17
6- Provenienza .....	18
7- Inquadramento urbanistico del compendio .....	23
7.1 Inquadramento urbanistico generale .....	23
7.2 Cronologia dei passaggi significativi .....	23
7.3 Contenuti del P.I.U.S.S. (Allegato n. 19) .....	25
7.4 Previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico .....	28
7.5 Contenuti della Convenzione Urbanistica .....	29
8- Titoli edilizi.....	31
9- Scopo, criterio di stima .....	32
10 - Valutazione del bene.....	35
10.1 Valore di mercato post trasformazione (Vmp) .....	36
10.2 Costo della trasformazione (Ktr) .....	37
10.3 Profitto lordo spettante all'imprenditore (P) .....	38
10.4 Incidenza delle opere realizzate (iOr) .....	39
10.5 Quadro economico generale .....	40
10.6 Determinazione del VIR .....	42
11. Formalità iscritte .....	43

## ALLEGATI

1. – Viste aeree
2. – Mappe catastali
3. – Visure catastali e planimetria mappale 88
4. – Visure catastali e planimetria mappale 51 sub 1
5. – Visure catastali mappale 89
6. – Visure catastali e planimetria mappale 93
7. – Visure catastali mappale 466
8. – Visure catastali mappale 467
9. – Visure catastali mappale 440
10. – Visure catastali mappale 441
11. – Visure catastali mappale 450
12. – Visure catastali mappale 464
13. – Visure catastali mappale 465
14. – Rilievo dell'immobile
15. – Documentazione fotografica
16. – Scheda ecografica anno 1997
17. – Certificato di destinazione urbanistica
- 18.a – Estratto Regolamento Urbanistico
- 18.b – NTA del RU
- 18.c. – Estratto PAI
19. – Estratto PIUSS
20. – Aut. Unica SUAP Permesso di costruire n. 146/Ed 11/6/2007
21. – Pareri Sovrintendenza per i Beni Architettonici
22. – Permesso di costruire n. 63978 del 16/12/2010
23. – Convenzione urbanistica
24. – Atti provenienza
25. – Verbali attività peritali

## 1- Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, nato a Massa (MS) il 19/12/1962, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186, con studio professionale in Massa Via Marina Vecchia n°4, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa, a seguito dell'incarico ricevuto in data 04/10/2021 dal Dott. Marco Pio Lavaggi e dall'Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni nella loro qualità di Curatori del Fallimento n° 33/2019 – ██████████ C.F. ██████████, con la presente perizia attesta quanto sotto esposto, in relazione al valore dei beni immobili facenti parte dell'attivo della procedura fallimentare aperta con sentenza del Tribunale di Massa in data 11.06.2019, in ottemperanza al quesito posto al C.T.U.:

*Presa visione degli atti e dei documenti della procedura, rediga una perizia di stima del compendio immobiliare di pertinenza del fallimento, indicando gli elementi ed criteri adottati, con consegna dell'elaborato entro centoventi giorni dall'inizio delle operazioni.*

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, dei beni immobili di proprietà della fallita ██████████ costituiti da un compendio edilizio in corso di costruzione nel Comune di Massa Via G. Puccini angolo Via Dei Margini;

nello specifico la presente relazione si è resa necessaria rispetto a quanto già rilevato nella perizia resa in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare n°30/2017 del 25/01/2018, a seguito delle seguenti sopravvenute variazioni:

- Variazioni degli strumenti urbanistici: Approvazione del Regolamento urbanistico, con DGC n. 142 del 30/7/2019, che ha recepito le previsioni del PIUSS (progetto "R9-Intervento di recupero urbano ██████████").
- La domanda giudiziale (accertamento simulazione atti, Trascritta il 22/11/2016 al n. 7689 di particolare), a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████ ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 88, 51 sub 1, 89, quindi su una parte sostanziale del compendio, ha cessato il proprio effetto a seguito di intervenuta conciliazione, formalizzata dalle parti di causa con precisazione congiunta delle conclusioni all'udienza del 06/07/2021, nel senso che *"le parti congiuntamente CHIEDONO Che il Giudice ... dichiari l'estinzione*

del processo come conseguenza della rinuncia agli atti di causa ed all'azione da parte dell'attrice, e della seguente contestuale accettazione da parte della convenuta, e chiedono altresì che, come conseguenza e contestualmente al provvedimento di estinzione del processo, che il Giudice disponga la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale relativa al procedimento in epigrafe, esonerando da ogni responsabilità il conservatore dei Registri Immobiliari”, a fronte della quale il G.I. della causa RG 2538/2016, Dott. Giovanni Maddaleni, con suo provvedimento del 06/07/2021, ha disposto “Rilevato che la rinuncia e l'accettazione sono regolari. P.Q.M. IL GIUDICE Visti gli artt. 306 cpc e 2668 c.c. DICHIARA l'estinzione del processo. ORDINA alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio provinciale – territorio Servizio di pubblicità immobiliare (ex Conservatoria dei registri immobiliari): La cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale eseguita con presentazione n. 4 del 22.11.2016 reg. gen. 10603 reg. part. 7689 nonché della relativa annotazione eseguita con presentazione n. 4 del 19.12.2016 reg. gen. 11575 reg. part. 1642” (Allegato n. 26).

A tal fine, si precisa che è ancora in corso di adempimento la relativa pratica di iscrizione nei suddetti registri immobiliari della cancellazione delle formalità ipotecarie disposta dal Giudice, in quanto per eseguire la medesima si è reso necessario il decorso del termine di sei mesi a far data dal 06/07/2021, per il formale passaggio in giudicato del provvedimento di pari data del Giudice Dott. Giovanni Maddaleni.

- Negli ultimi anni le variazioni del mercato hanno subito una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale ed al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul

Quindi, in sintesi, per la variazione dello strumento urbanistico, la liberazione degli immobili dal gravame e la mutazione del mercato, si è reso necessario procedere all'aggiornamento del valore dell'immobile stimato.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti attraverso sopralluoghi diretti svolti dallo scrivente presso gli immobili, oggetto di stima e le dovute indagini presso i pubblici uffici, eseguiti nell'arco temporale tra ottobre 2021 e gennaio 2022.

## 2- Svolgimento delle operazioni peritali

- In data 18/10/2021, alla presenza dei Curatori Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni e del Dott. Marco Pio Lavaggi, sono iniziate le operazioni peritali nel sito dove sono ubicati gli immobili da periziare, in Comune di Massa Via G. Puccini angolo Via Dei Margini. Assieme ai presenti è stato eseguito l'accesso al compendio immobiliare attraverso il cancello d'ingresso posto su Via Puccini e si è proceduto ad una generale presa visione dell'interno dell'area. Durante la ricognizione è stato accertato un cantiere edile in completo stato di abbandono con presenza di strutture in cemento armato incomplete ed in pessimo stato di conservazione, con armature in ferro in fase avanzata di ossidazione e porzioni di solaio crollate.

Al termine del sopralluogo è stato redatto relativo verbale (Allegato n. 25.a).

- Il giorno 06/12/2021, a seguito della disamina della documentazione fornita dalla curatela, proseguivano le operazioni peritali presso il compendio immobiliare in corso di costruzione denominato [REDACTED] alla presenza Curatori Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni e del Dott. Marco Pio Lavaggi. Dopo l'accesso all'area di cantiere lo scrivente ha proceduto ad una dettagliata ricognizione delle porzioni delle strutture in cemento armato incomplete del compendio immobiliare, eseguendo misurazioni e realizzando altresì la necessaria documentazione fotografica riprodotte lo stato dei luoghi.

Al termine del sopralluogo è stato redatto relativo verbale (Allegato n. 25.b).

## 3- Descrizione generale del compendio edilizio

### 3.1 Immobili da stimare

Compendio immobiliare ubicato nel comune di Massa, Va Dei Margini, Viale Giacomo Puccini /SS1 Aurelia, comprendente vasto terreno con sovrastante edificio in corso di costruzione; la proprietà [REDACTED] è formata da immobili che in origine erano adibiti a opifici con aree annesse destinati alla lavorazione di prodotti lapidei che l'amministrazione Comunale, nell'ottica del recupero urbano di aree ex-industriali dismesse prossime al centro cittadino, ha inserito nel piano particolareggiato denominato PIUSS, piano che prevede per quell'area l'intervento di iniziativa privata per la creazione di un complesso a destinazione mista denominato [REDACTED] (Allegato n. 1).

DESCRIZIONE IMMOBILE	IDENTIFICATIVI CATASTALI			
	FG	MAPP.	SUB.	CATEGORIA
1- Laboratorio con terreno annesso	79	88		D/7
2- Laboratorio con terreno annesso	79	51	1	D/8
3- Terreno	79	89		Terreno
4- Laboratorio con terreno annesso	79	93	1	D/7
5- Area urbana	79	466		F/1
6- Area urbana	79	467		F/1
7- Area urbana	79	440		F/1
8- Area urbana	79	441		F/1
9- Area urbana	79	450		F/1
10-Area urbana	79	464		F/1
11-Area urbana	79	465		F/1

### 3.2 Descrizione della zona

L'area in questione è situata alla periferia del centro cittadino in prossimità del fiume Frigido, compresa tra Via Giacomo Puccini (SS Aurelia) e Via dei Margini.

La zona è caratterizzata da laboratori adibiti alla lavorazione di prodotti lapidei situati lungo gli argini del fiume e da case o palazzine con destinazione residenziale ubicati verso il centro cittadino.

Prima dell'intervento di recupero, iniziato nell'anno 2011, l'area era occupata da fabbricati ed annessi destinati a laboratori di materiali lapidei con relative aree di pertinenza utilizzate a piazzale a servizio delle lavorazioni; le attività che vi si svolgevano sono state ritenute in contrasto con la vicinanza dell'edificato residenziale, quindi l'idea di riconvertire l'area con un intervento di riqualificazione più compatibile con la vicinanza del centro cittadino.

### **3.3 Previsioni del P.I.U.S.S.**

Il progetto si inserisce nel contesto del P.I.U.S.S. che si pone la finalità di progettare un insieme coordinato di interventi, pubblici e privati, per la realizzazione, in un'ottica di sostenibilità di obiettivi di sviluppo socioeconomico, attraverso il miglioramento della qualità urbana ed ambientale (Allegato n. 19).

Lo scopo è quello di intervenire nel tessuto "periurbano" con importanti progetti e cospicui investimenti, per contribuire alla soluzione di varie criticità e riuscire a cogliere importanti opportunità di sviluppo per il territorio.

Tra gli obiettivi del PIUSS vi è il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare dismesso nell'area di intervento, anche al fine di dotare la città di spazi ad oggi insufficienti o del tutto mancanti quali: uffici pubblici, centri di aggregazione giovanile e culturale, spazi espositivi e museali, sale polifunzionali, ecc.

In tale contesto si inserisce l'area oggetto di stima individuata con il progetto "R9-Intervento di recupero urbano [REDACTED]"

Tra gli obiettivi del comune:

- Recupero urbano di area ex-industriale dismessa mediante attuazione dell'intervento di iniziativa privata inserito nel PIUSS "Massa e Carrara. Un territorio da ri-vivere" relativo alla creazione di un complesso a destinazione mista denominato [REDACTED]
- Potenziamento del sistema dei parcheggi a servizio dell'area centrale di Massa.
- Recupero funzionale di fabbricato di interesse archeologico-industriale per attività culturali e sua acquisizione al patrimonio pubblico.

Il progetto R9 suddivide il lotto perimetrato in area 1 (oggetto di stima) ed area 2 (di altra proprietà).

Per l'area 1 il PIUSS il piano prevede:

Ambiti di intervento privato - SUL massima mq 5.600 di cui:

- SUL residenziale minima mq 2.400,
- SUL massima per attività commerciale mq 1.600,
- SUL massima per attività direzionale mq 1.600
- altezza massima 12 mt

Opere d'interesse pubblico extra-standard da realizzare, previa convenzione, a carico dell'operatore privato (superfici minime):

Spazio pubblico e/o parcheggi a raso: mq 2220

Parcheggio: 30 posti auto

Recupero fabbricato "ex Segheria" a fini espositivi: SUL = mq 890



### **3.4 Contenuti del Permesso di costruire 63978 del 16/12/2010**

Il permesso di costruire, rilasciato alla società [REDACTED] è relativo alla “Realizzazione fabbricato per intervento di recupero [REDACTED] PIUSS R9 in sostituzione al precedente centro di quartiere (con atto prot. 53449 del 11/11/2010)”; il Permesso di costruire ha avuto efficacia dopo la stipula della Convenzione edilizia Notaio [REDACTED] del 25/01/2011 repertorio 124639 e, riguardo a termini di inizio è fine lavori, il titolo recita: i lavori devono essere iniziati entro il 16/12/2011 ed essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio lavori dichiarata nel tagliando A (Dichiarazione di Inizio lavori) (Allegato n. 23).

### **3.5 Progetto previsto dal P.C. 63978/2010**

I lavori previsti dal progetto, autorizzati da Permesso di Costruire n. 63978 del 16/12/2010 (Allegato n. 22), sono iniziati nell’anno 2011.

Il progetto prevedeva quattro edifici privati, denominati Blocco A, B C e D, composti da piano terra adibiti a destinazione commerciale e tre piani superiori destinati ad appartamenti.

L’area esterna è formata da due piani di cui il primo, denominato livello 1, è situato verso mare ed accessibile dalla contigua Via Aurelia, ed il secondo più in alto, denominato livello 2, è situato sul retro con accessibile da Via Dei Margini.

L’area esterna è destinata a spazio pubblico (aree pavimentate e sistemate a verde) oltre ad viabilità interna di distribuzione ai parcheggi di un uso pubblico.

Al di sotto dei due livelli il progetto prevede un piano di parcheggi interrati distribuiti anch’essi su due piani, livello 1 e livello 2 ad una quota più alta; 30 posti auto del parcheggio al secondo livello sono destinati ad un uso pubblico.

Al parcheggio interrato del primo livello, situato verso mare, si accede dalla Via Aurelia, mentre a quello del secondo livello – situato verso monte si accede da Via Dei Margini; i parcheggi sono anche collegati tra loro da rampa carrabile a doppia corsia.

Il progetto prevede inoltre il recupero edilizio e funzionale del fabbricato di interesse archeologico-industriale “ex segheria” da destinare ad attività culturali e successivamente da acquisire al patrimonio pubblico come previsto in convenzione.

**DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO** Edificato destinato alla proprietà privata:

BLOCCO	PIANO	DESTINAZIONE	SUL mq	SUL TOTALE	VOL. mc	VOL. TOTALE
A	Terra	Commerciale	544,04	2.046,46	1866,06	6.460,34
	Primo	Residenza	544,04		1675,64	
	Secondo	Residenza	544,04		1675,64	
	Terzo	Residenza	414,34		1243	
B	Terra	Commerciale	241,40	908,85	828,00	2.868,97
	Primo	Residenza	241,40		743,51	
	Secondo	Residenza	241,40		743,51	
	Terzo	Residenza	184,65		553,95	
C	Terra	Commerciale	319,20	1.216,01	1094,86	3.836,37
	Primo	Residenza	319,20		983,14	
	Secondo	Residenza	319,20		983,14	
	Terzo	Residenza	258,41		775,23	
D	Terra	Commerciale	476,33	1.807,24	1633,81	5.702,76
	Primo	Residenza	476,33		1467,10	
	Secondo	Residenza	476,33		1467,10	
	Terzo	Residenza	378,25		1134,75	
SUL COMPLESSIVA			mq	5.978,56		
VOLUME COMPLESSIVO			mc	18.868,44	-loggiati	18.650,52

**SUPERFICI ESTERNE**

Area fontana	mq	123,63
Area pavimentata 1° livello	mq	2514,04
Area pavimentata 2° livello	mq	1386,93
Area verde	mq	1823,91

BLOCCO	PIANO	DESTINAZIONE	SUL mq	SUL TOTALE	VOL. mc	VOL. TOTALE
SEGHERIA	Terra	Uso pubblico	545,62	888,14		4.057,97
	Soppalco	Uso pubblico	267,38			
	Semint	Uso pubblico	75,14			

**SUPERFICI DI USO PUBBLICO O DA CEDERE AL COMUNE**

Viabilità uso pubblico	mq	1.442,81
Area pavimentata 1° livello	mq	2514,04
Area pavimentata 2° livello	mq	1386,93
Area fontana	mq	123,63
Area verde attrezzato	mq	1823,91
Verde scarpata e gora	mq	1140,77

**DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

	Sul (senza muri)	SUL	
Parcheggi a raso (scoperti)	mq	2.436,13	N. 89
Parcheggi interrati	mq	6.794,39	N. 21
<b>Totale parcheggi</b>	mq	<b>9.230,52</b>	<b>N. 303</b>

**Così Suddivisi**

Parcheggi a raso Privati	mq	1.442,81	
Posti auto a raso Pubblici	mq	993,32	
Posti auto interrati privati	circa mq	5.844,39	N. 184
Posti auto Interrati Pubblici	circa mq	950,00	N. 30

### **3.6 Stato di attuazione del previsto progetto**

I lavori previsti dal progetto, autorizzati da Permesso di Costruire n. 63978 del 16/12/2010, sono iniziati nell'anno 2011 e sono stati interrotti nell'anno 2012 .

Sono state realizzate parti della struttura in cemento armato

- Piano primo interrato destinato a parcheggio (primo livello) – Edificata parte della platea e di numerosi pilastri, oltre alla realizzazione di circa il 30% dell'impalcato del primo solaio (posate le travature prefabbricate, i ferri non realizzati il getto in calcestruzzo) (Allegato 15.b e 15.c foto 8, 9, 10,11 e 12) ;
- Piano secondo interrato destinato a parcheggio (secondo livello) - Realizzata la platea, i muri perimetrali della vasca di fondazione su tre lati, la rampa di collegamento con il livello sottostante, le scale di accesso al piano superiore ed il soprastante primo solaio (Allegato 15.e e 15.f foto 14, 15, 16 e 17)
- Blocco D – Realizzati due livelli della struttura ovvero il solaio del piano primo, i pilastri ei piani terra e primo, oltre all'impalcato del secondo solaio (ferri a vista il solaio non è stato gettato).
- Fabbricato ex Segheria – E' avvenuta la parziale demolizione dell'edificio mantenendo in essere parte delle murature perimetrali; demolita la copertura e la facciata principale situata verso ovest (Allegato 15.he 15.i foto 22, 23, 24, 25, 26 e 27).

L'epoca di realizzazione della segheria risale alla fine dell'800, periodo attorno al quale numerosi laboratori vengono realizzati lungo il Fiume Frigido anche per la presenza della forma motrice rappresentata dall'acqua convogliata in canali dispensatori.

All'interno della segheria sono ancora presenti parti meccaniche degli otto antichi telai che venivano utilizzati per la segazione dei blocchi di marmo.

L'ex segheria, posta in adiacenza al ponte sull'Aurelia ed in posizione elevata rispetto all'alveo del fiume Frigido, è formata da un corpo principale di maggiori dimensione all'interno del quale si svolgevano le lavorazioni ed un corpo adiacente più basso, situato verso il fiume, con all'interno ambienti distribuiti su due livelli.

I corpi di fabbrica presentano cornici ed elementi decorativi tipici degli antichi opifici.

Dopo l'interruzione dei lavori, avvenuta nell'anno 2012, l'area versa in stato di completo abbandono, invasa da roghi e sterpaglia con presenza di residui delle lavorazioni (Vedi documentazione fotografica allegato n. 15).

**4- Descrizione catastale dei beni – Storica ultraventennale**

## 1- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 3.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>88</b>		1	D/7			€ 8.521,54

Intestazione: [REDACTED]

Nota1- La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo 415030 del 13/12/1939 (Allegato n. 3.c); planimetria non conforme per intervenute variazioni (parziale demolizione)

Nota 2 - Al catasto terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 2.822 (Allegato n. 3.b)

Nota 3 – Al catasto terreni il mappale 88 di mq 2.822 è stato originato dalla fusione del mappale 88 di 2.820 (ente urbano) e del mappale 52 di mq 2 (quest'ultimo soppresso), a seguito di tipo mappale del 16/10/2006 protocollo n. MS0060811.

## 2- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>51</b>	<b>1</b>	1	D/8			€ 1.495,30

Intestazione: [REDACTED]

Nota1- La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0056736 del 22/09/2006 (Allegato n. 4.d); planimetria non conforme per intervenute variazioni (demolizione)

Nota 2: Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 280 particella proveniente dall'impianto meccanografico del 2/11/1976 (Allegato n. 4.b)

Nota 3: Al Catasto Fabbricati l'immobile è stato dichiarato con denuncia di variazione per "Ampliamento" del 22/09/2006 protocollo MS0056736

## 3- Comune di Massa , Catasto Terreni (Allegato n. 5.a)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
<b>79</b>	<b>89</b>	Sem Irr Arb	Mq 3.140	€ 31,62	€ 9,73

Intestazione: [REDACTED]

Nota 1 :Al Catasto Terreni il mappale 89 ha origine dall'impianto meccanografico del 02/11/1976.

## 4- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 6.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>93</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	D/1			€ 142,00

Intestazione: [REDACTED]

Nota 1- La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale protocollo MS0063173 del 04/06/2009 (Allegato n. 6.c); planimetria non conforme per intervenute variazioni (demolizione)

Nota 2 - Al catasto terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 6; particella proveniente dall'impianto meccanografico del 2/11/1976 (Allegato n. 6.b)

Nota 3 – Al catasto fabbricati la particella è stata originata a seguito di denuncia di variazione in soppressione del 0/06/2009 protocollo n. MS0063173 (Variazione-Demolizione parziale); nella variazione sono stati sopprese le seguenti unità foglio 79 mapp. 54 sub 2, mapp. 54 sub. 1, mapp. 53, mapp. 16, mapp. 93 e sono stati costituiti i mapp. 93 sub 1, mapp. 466, mapp. 467.

## 5- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 7.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>466</b>		<b>1</b>	F/1	Mq 4.389		

Intestazione: [REDACTED]

Nota 1 – Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).

Nota 2 - Al catasto terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 4.389 (Allegato n. 7.b) ; al catasto terreni il mappale 466 stato originato da Tipo Mappale del 03/06/2009 protocollo n. MS0060803

Nota 3 – Al catasto fabbricati la particella è stata originata a seguito di denuncia di variazione in soppressione del 0/06/2009 protocollo n. MS0063173 (Variazione-Demolizione parziale); nella variazione sono stati sopprese le seguenti unità foglio 79 mapp. 54 sub 2, mapp. 54 sub. 1, mapp. 53, mapp. 16, mapp. 93 e sono stati costituiti i mapp. 93 sub 1, mapp. 466, mapp. 467.

6- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 8.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>467</b>		1	F/1	Mq 71		

Intestazione: [REDACTED]

Nota 1 – Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).

Nota 2 - Al catasto terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 4.389; al catasto terreni il mappale 466 stato originato da Tipo Mappale del 03/06/2009 protocollo n. MS0060803 (Allegato n. 8.b)

Nota 3 – Al catasto fabbricati la particella è stata originata a seguito di denuncia di variazione in soppressione del 0/06/2009 protocollo n. MS0063173 (Variazione-Demolizione parziale); nella variazione sono stati sopprese le seguenti unità foglio 79 mapp. 54 sub 2, mapp. 54 sub. 1, mapp. 53, mapp. 16, mapp. 93 e sono stati costituiti i mapp. 93 sub 1, mapp. 466, mapp. 467.

7- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 9.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>440</b>		1	F/1	Mq 42		

Intestazione: [REDACTED]

Nota 1 – Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è

identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).

Nota 2: Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 42 (Allegato n. 9.b)

Nota 3 :Al Catasto Terreni il mappale 440 è stato generato dall'originario mappale 15 a in conseguenza dei seguito passaggi:

- il mappale 15 di mq 310 proviene all'impianto meccanografico del 02/11/1976
- a seguiti di "variazione in soppressione" Tipo Mappale del 07/02/207 protocollo n. MS 0013320 il mappale 15 di mq 310 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 440 di mq 42, 441 di mq 67 e 442 di mq 201

Nota 4: al Catasto Fabbricati il mappale 440 è stato generato a seguito di "Costituzione" del 28/02/2007 protocollo MS0023167.

8- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 10.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>441</b>		1	F/1	Mq 67		

Intestazione: XXXXXXXXXX

Nota 1 – Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).

Nota 2: Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 67 (Allegato n. 10.b)

Nota 3 :Al Catasto Terreni il mappale 441è stato generato dall'originario mappale 15 a in conseguenza dei seguito passaggi:

- il mappale 15 di mq 310 proviene all'impianto meccanografico del 02/11/1976
- a seguiti di "variazione in soppressione" Tipo Mappale del 07/02/207 protocollo n. MS 0013320 il mappale 15 di mq 310 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 440 di mq 42, 441 di mq 67 e 442 di mq 201

Nota 4: al Catasto Fabbricati il mappale 441 è stato generato a seguito di "Costituzione" del 28/02/2007 protocollo MS0023167.

## 9- Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 11.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>450</b>		1	F/1	Mq 58		
<p>Intestazione: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p> <p>Nota 1 – Dalle visure effettuate all’Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).</p> <p>Nota 2: Al Catasto Terreni l’immobile è censito quale ente urbano di mq 58 (Allegato n. 11.b)</p> <p>Nota 3 :Al Catasto Terreni il mappale 450 è stato generato dall’originario mappale 15 a in conseguenza dei seguenti passaggi:  - il mappale 15 di mq 310 proviene all’impianto meccanografico del 02/11/1976  - a seguiti di “variazione in soppressione” Tipo Mappale del 07/02/207 protocollo n. MS 0013320 il mappale 15 di mq 310 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 440 di mq 42, 441 di mq 67 e 442 di mq 201  - a seguito di Frazionamento del 06/04/2009 protocollo MS0037902 il mappale 442 di mq 201 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 449 di mq 143 e 450 di mq 58</p> <p>Nota 4: al Catasto Fabbricati il mappale 450 è stato generato a seguito di “Divisione” del 07/04/2009 protocollo MS0040899 (da mappale 442); il mappale 442 è stato generato a seguito di “Costituzione” del 22/02/2007 protocollo MS0020611.</p>							

## 10-Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 12.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>464</b>		1	F/1	Mq 133		
<p>Intestazione: <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span></p> <p>Nota 1 – Dalle visure effettuate all’Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).</p> <p>Nota 2: Al Catasto Terreni l’immobile è censito quale ente urbano di mq 133 (Allegato n. 12.b)</p>							



Nota 3 :Al Catasto Terreni il mappale 464 è stato generato dall'originario mappale 15 a in conseguenza dei seguito passaggi:

- il mappale 15 di mq 310 proviene all'impianto meccanografico del 02/11/1976
- a seguiti di "variazione in soppressione" Tipo Mappale del 07/02/207 protocollo n. MS 0013320 il mappale 15 di mq 310 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 440 di mq 42, 441 di mq 67 e 442 di mq 201
- a seguito di Frazionamento del 06/04/2009 protocollo MS0037902 il mappale 442 di mq 201 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 449 di mq 143 e 450 di mq 58
- a seguito di frazionamento del 03/06/2009 MS0060803 il mappale 449 di mq 143 viene soppresso e ha dato origine ai mappali 464 di mq 133 e 465 di mq 15

Nota 4: al Catasto Fabbricati il mappale 464 è stato generato a seguito di "Divisione" del 04/06/2009 protocollo MS0062871 (da mappale 449);  
 il mappale 449 è stato generato a seguito di "Divisione" del 07/04/2009 protocollo MS0040899 (da mappale 442);  
 il mappale 442 è stato generato a seguito di "Costituzione" del 22/02/2007 protocollo MS0020611.

#### 11-Comune di Massa , Catasto Fabbricati (Allegato n. 13.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
<b>79</b>	<b>465</b>		1	F/1	Mq 10		

Intestazione: XXXXXXXXXX

Nota 1 – Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio, catasto fabbricati, non risulta depositata agli atti alcuna planimetria. La consistenza del bene è identificata dalla particella sulla mappa catastale (Allegato n. 2).

Nota 2: Al Catasto Terreni l'immobile è censito quale ente urbano di mq 10 (Allegato n. 13.b)

Nota 3 :Al Catasto Terreni il mappale 465 è stato generato dall'originario mappale 15 a in conseguenza dei seguito passaggi:

- il mappale 15 di mq 310 proviene all'impianto meccanografico del 02/11/1976
- a seguiti di "variazione in soppressione" Tipo Mappale del 07/02/207 protocollo n. MS 0013320 il mappale 15 di mq 310 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 440 di mq 42, 441 di mq 67 e 442 di mq 201
- a seguito di Frazionamento del 06/04/2009 protocollo MS0037902 il mappale 442 di mq 201 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 449 di mq 143 e

450 di mq 58

- a seguito di frazionamento del 03/06/2009 MS0060803 il mappale 449 di mq 143 viene soppresso e ha dato origine ai mappali 464 di mq 133 e 465 di mq 15

Nota 4: al Catasto Fabbricati il mappale 465 è stato generato a seguito di "Divisione" del 04/06/2009 protocollo MS0062871 (da mappale 449);

il mappale 449 è stato generato a seguito di "Divisione" del 07/04/2009 protocollo MS0040899 (da mappale 442);

il mappale 442 è stato generato a seguito di "Costituzione" del 22/02/2007 protocollo MS0020611.

### Superficie catastale dei beni come risulta al Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio:

N	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE MQ
1	79	88	Ente urbano	2.822
2	79	51	Ente urbano	323
3	79	89	Terreno	3.140
4	79	93	Ente urbano	6
5	79	466	Ente urbano	4.389
6	79	467	Ente urbano	71
7	79	440	Ente urbano	42
8	79	441	Ente urbano	67
9	79	450	Ente urbano	58
10	79	464	Ente urbano	133
11	79	465	Ente urbano	10
<b>SUPERFICIE CATASTALE TOTALE</b>			<b>MQ</b>	<b>11.061</b>

### 5- Confini

L'area di pertinenza del compendio immobiliare confina con mappali 49, 13, 333, 17, e strade comunali Via Giacomo Puccini, Via dei Margini, salvo se altri.

## 6- Provenienza

### 1- D/7 Immobile a destinazione industriale - foglio 79 mappale 88

Proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, pervenuta come segue:

- **Per a quota di 2/6** (ovvero 1/3.....4/12..16/48) pervenuta a [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio [REDACTED] del 27/11/2006 repertorio 117381, trascritto il 04/12/2006 n. 10204 di particolare (Allegato n. 24.c), venduto da [REDACTED] per la quota di 4/48, [REDACTED] per la quota di 1/48, [REDACTED] per la quota di 1/48, [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/48, da [REDACTED] per la quota di 6/48, da [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/48, complessivamente per la quota di 16/48.

In precedenza la complessiva quota di 16/48 è pervenuta ai venditori coi come di seguito riportato:

- Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/48 ed ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/48, vendute da [REDACTED], sono pervenute a seguito di rogito Notaio Gio Batta Ricci del 9/8/1983 repertorio 290150/19117, trascritto il 10/08/1983 al n. 5050 (Allegato n. 24.n); in precedenza l'immobile era censito alla sezione C mappale 2154.
- La quota di 6/48 è pervenuta a [REDACTED] venduta da [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio D Maneschi del 13/12/1976 repertorio n. 12821, trascritto il 14/12/1976 al n. 5819 (Allegato n. 24.p)
- La quota di 3/48 è pervenuta a [REDACTED] (e la quota di 3/48 alla moglie [REDACTED]) venduta da [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio D Maneschi del 13/12/1976 repertorio n. 12821, trascritto il 14/12/1976 al n. 5819 (Allegato n. 24.p)
- La quota di 1/48 ciascuno è pervenuta a [REDACTED] e [REDACTED] (complessivamente 3/48) a seguito di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 23/04/1998, registrata a Massa il 27/11/2006 al n. 81/440, trascritta il 05/03/2007 al n. 1721 di particolare (Allegato n. 24.i)  
Nota – Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

- **Per a quota di 1/4** (ovvero 3/12) pervenuto a [REDACTED] seguito di Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 27/11/2006 repertorio 117382, trascritto il 04/12/2006 n. 10205 di particolare (Allegato n. 24.d), venduto da [REDACTED]
  
- In precedenza la quota di 1/4 sugli immobili compravenduti era pervenuta a [REDACTED] a seguito di atto di divisione, tra [REDACTED] notaio Dario Dalle Luche del 31/03/2004 repertorio 60585, trascritto il 08/04/2004 al n. 2726 (Allegato n. 24.h)
  
- In precedenza ai dividendi [REDACTED] la quota di loro spettanza era pervenuta in ragione della quota di 4/24 **(1/6)** a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 08/12/1995, registrata a Massa il 03/05/1997 n. di rep. 83/377, trascritta il 01/07/1997 n. 3743 del registro particolare (Allegato n. 24.l), e a [REDACTED] in ragione della quota di 1/6 ciascuna, complessivamente **2/6** , a seguito di atti di compravendita notaio Gio Batta Ricci del 4/3/1967 repertorio 149506/9936, trascritto il 3/8/1967 n. 1344 di particolare (Allegato n. 24.q)  
Nota – Non risulta trascritta accettazione dell'eredità
  
- **Per a quota di 1/4** (ovvero 3/12) pervenuto a [REDACTED] seguito di Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 27/11/2006 repertorio 117383, trascritto il 04/12/2006 n. 10206 di particolare (Allegato n. 24.e), venduto da [REDACTED]
  
- In precedenza la quota di 1/4 sugli immobili compravenduti era pervenuta a [REDACTED] a seguito di atto di divisione, tra [REDACTED] notaio Dario Dalle Luche del 31/03/2004 repertorio 60585, trascritto il 08/04/2004 al n. 2726 (Allegato n. 24.g)
  
- In precedenza ai dividendi [REDACTED] la quota di loro spettanza era pervenuta in ragione della quota di 4/24 **(1/6)** a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 08/12/1995, registrata a Massa il 03/05/1997 n. di rep. 83/377, trascritta il 01/07/1997 n. 3743 del registro particolare (Allegato n. 24.l), e a [REDACTED] in ragione della quota di 1/6 ciascuna, complessivamente **2/6** , a seguito di atti di compravendita notaio Gio Batta Ricci del 4/3/1967 repertorio 149506/9936, trascritto il

3/8/1967 n. 1344 di particolare (Allegato n. 24.q)  
Nota – Non risulta trascritta accettazione dell'eredità.

- **Per la quota di 1/6** (ovvero 2/12... 8/48) pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] seguito di Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 27/11/2006 repertorio 117384, trascritto il 04/12/2006 n. 10207 di particolare (Allegato n. 24.f), venduto da [REDACTED]
  
- In precedenza la quota di 1/4 sugli immobili compravenduti era pervenuta alla società [REDACTED] a seguito di atto di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa Carrara del 21/06/2004 repertorio n. 640, trascritto il 03/07/2004 n. 4963 di particolare (Allegato n. 24.g), trasferita da [REDACTED] per 1/27, [REDACTED] per 1/27, [REDACTED] per 1/27 e [REDACTED] per 1/18.

Nota 1- Riguardo alla provenienza precedente sul Decreto di Trasferimento è riportata la seguente annotazione: *L'immobile oggetto di trasferimento è pervenuto, per la quota di 1/6 delle piena proprietà, ai sig.ri [REDACTED] quali eredi legittimi, in qualità di figli e di moglie, di [REDACTED] deceduto a Massa il 06/05/1987, a cui non è seguita la relativa denuncia di successione. La quota di 1/6 della piena proprietà è pervenuta a [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:*

*Quota di 1/8 – Atto compravendita a rogito Notaio Dr. D. Maneschi di Massa in data 13/12/76, registrato a Massa il 14/12/76 al n. 1.247 ed ivi trascritto il 14/12/76 al n. 5.819 del Reg. Part (Allegato n. 24.p).*

*Quota di 1/24 – Atto compravendita a rogito Notaio Dr. Giò Batta Ricci di Massa in data 09/08/83 rep. N. 290.150/19.117, trascritto a Massa il 18/18/83 al n. 5.050 del Reg. Part. (Allegato n. 24.n)*

**Nota 2 – Si evidenzia che non è stata inoltrata denuncia di successione a seguito della prematura morte di uno dei soggetti contro [REDACTED] deceduto a Massa il 06/05/1987) pertanto viene meno la continuità delle trascrizioni nel ventennio.4**

## **2- D/8 Immobile a destinazione commerciale con terreno annesso - foglio 79 mappale 51 sub 1 e mappale 89**

Proprietà; [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, pervenuta come segue:

- **Per a quota di 1/2** pervenuto a [REDACTED] seguito di Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 27/11/2006 repertorio 117382, trascritto il 04/12/2006 n. 10205 di particolare (Allegato n. 24.d), venduto da [REDACTED]  
[REDACTED]
  
- In precedenza la quota di 1/2 sugli immobili compravenduti era pervenuta a [REDACTED] a seguito di atto di divisione, tra [REDACTED] [REDACTED] notaio Dario Dalle Luche del 31/03/2004 repertorio 60585, trascritto il 08/04/2004 al n. 2726 (Allegato n. 24.g)
  
- In precedenza ai dividendi [REDACTED] [REDACTED] la quota di loro spettanza era pervenuta in ragione della quota di 1/3 a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 08/12/1995, registrata a Massa il 03/05/1997 n. di rep. 83/377, trascritta il 01/07/1997 n. 3743 del registro particolare (Allegato n. 24.l), e a [REDACTED] e [REDACTED] in ragione della quota di 1/3 ciascuna, complessivamente 2/3, a seguito di atti di compravendita notaio Gio Batta Ricci del 4/3/1967 repertorio 149506/9936, trascritto il 3/8/1967 n. 1344 di particolare (Allegato n. 24.q)  
Nota – Non risulta trascritta accettazione dell'eredità
  
- **Per a quota di 1/2** pervenuto a [REDACTED] seguito di Rogito Notaio Alessandra Bianchi del 27/11/2006 repertorio 117383, trascritto il 04/12/2006 n. 10206 di particolare (Allegato n 24.e), venduto da [REDACTED]  
[REDACTED]
  
- In precedenza la quota di 1/2 sugli immobili compravenduti era pervenuta a [REDACTED] a seguito di atto di divisione, tra [REDACTED] [REDACTED] notaio Dario Dalle Luche del 31/03/2004 repertorio 60585, trascritto il 08/04/2004 al n. 2726 (Allegato n. 24.g)
  
- In precedenza ai dividendi [REDACTED] [REDACTED] la quota di loro spettanza era pervenuta in ragione della quota di 1/3 a seguito di denuncia di successione in morte di [REDACTED] avvenuta il 08/12/1995, registrata a Massa il 03/05/1997 n. di rep. 83/377, trascritta il 01/07/1997 n. 3743 del registro particolare (Allegato n. 24.l), e a [REDACTED] [REDACTED] in ragione della quota di 1/3 ciascuna, complessivamente 2/3, a seguito di atti di compravendita notaio Gio Batta Ricci del 4/3/1967 repertorio 149506/9936, trascritto il 3/8/1967 n. 1344 di particolare (Allegato n. 24.q)  
Nota – Non risulta trascritta accettazione dell'eredità

**3- Fabbricati e terreni - foglio 79 mappale 54 sub 1 e 2, mappali 16, 93, 53 e 442 (ora mappali 93, 466, 467, 450, 464 e 465)**

Proprietà: [redacted] per la quota di 1/1 piena proprietà, pervenuta per atto di “fusione di società per incorporazione” Notaio Bianchi Alessandra del 04/04/2006 repertorio n. 118154, trascritto il 13/04/2007 n. 2950 di particolare (Allegato n. 24.b), a seguito della quale “la società [redacted] si dichiarano fuse mediante incorporazione della società [redacted]

- In precedenza, a seguito di Atto Notaio Francesco Sagone del 02/05/1984 repertorio n. 154, trascritto il 28/05/1984 n. 3184 di particolare (Allegato n. 24.m), con il quale [redacted] regolarizzano la società [redacted] società in nome collettivo: [redacted] ... conferendo il seguente immobile in Massa Via dei Margini n. 8 foglio 79 mappali 54/1, 53, 93 e 16,
- E' seguito l'atto Notaio Francesco Sagone del 14/12/1984 repertorio n. 2918, trascritto il 19/02/1985 al n. 784 di particolare (Allegato n. 24.o), a seguito del quale la società [redacted] ha modificato la propria denominazione in [redacted]

Nota 1 – Al catasto fabbricati a seguito di denuncia di variazione in soppressione del 0/06/2009 protocollo n. MS0063173 (Variazione-Demolizione parziale) sono stati sopresse le seguenti unità foglio 79 mapp. 54 sub 2, mapp. 54 sub. 1, mapp. 53, mapp. 16, mapp. 93 e sono stati costituiti i mapp. 93 sub 1, mapp. 466, mapp. 467.

Nota 2 - a seguito di Frazionamento del 06/04/2009 protocollo MS0037902 il mappale 442 di mq 201 è stato soppresso e ha dato origine ai mappali 449 di mq 143 e 450 di mq 58

Nota 3 - a seguito di frazionamento del 03/06/2009 MS0060803 il mappale 449 di mq 143 viene soppresso e ha dato origine ai mappali 464 di mq 133 e 465 di mq 15

**4- Fabbricati e terreni - foglio 79 mappali 440 e 441**

Proprietà; [redacted] per la quota di 1/1 piena proprietà, pervenuta come seguito di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 03/05/2007 repertorio n. 118308, trascritto il 15/05/2007 al n. 3771 di particolare (Allegato n. 24.a), venduto alla società [redacted] dalla società [redacted]

- In precedenza gli immobili erano pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di atto Notaio Manfredi Mussi del 05/12/1928 repertorio n. 16990, trascritto il 30/12/1928 al n. 5354 di particolare (Allegato n. 24.r)

Nota 1 – Nell'atto i due mappali fg 79 mappali 440 e 441 erano identificati sotto parte delle particelle sezione C fg 4 mappali 2143 e 2148.

## **7- Inquadramento urbanistico del compendio**

### **7.1 Inquadramento urbanistico generale**

Il Piano strutturale è stato adottato con deliberazione del Consiglio. 66 del 9/12/2010.

Il compendio immobiliare in questione è compreso tra gli interventi disciplinati dal P.I.U.S.S. (Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 375 del 5/3/2009.

La variante al PRG ne rendeva attuabili gli interventi e fu approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 24/02/2010, in attuazione del Piano strutturale che la inseriva tra gli elementi anticipatori del regolamento urbanistico, in quanto presupposto urbanistico indispensabile e necessario per la riqualificazione del nucleo storico e dell'ambito urbano ad esso direttamente correlato.

Il Regolamento Urbanistico comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019, ha di fatto recepito le previsioni del P.I.U.S.S. confermando il medesimo perimetro (Allegato n. 18).

Il CTU ha provveduto a richiedere all'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa il certificato di destinazione urbanistica del lotto in questione (Allegato n. 17)

Previsioni del precedente PRG vedi scheda ecografica data 18/3/1997 (Allegato n. 16).

### **7.2 Cronologia dei passaggi significativi**

- PRG 1980 – Modificato a seguito della approvazione della RT con DGRT n. 10603 del 20/10/1980 e successive modificazioni ed integrazioni , destinava l'area in questione a "**Zona per centri di quartiere**" (Allegato n. 16)
- 16/09/2005 – Domanda di autorizzazione unica SUAP prot. 43192 presentata il 16/09/2005 intest. [REDACTED]. per la REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER "CENTRO DI QUARTIERE"
- Parere di conformità Urbanistica per esecuzione di opere ai sensi LRT 3.1.2005, n. 1 e successive modificazioni, n. 56444 del 11/08/2006, per la "Realizzazione di edificio polifunzionale per centro di quartiere" (Allegato n.



20.d).

- 31/05/2007 – Convenzione urbanistica Notaio Alessandra Bianchi del 31/05/2007 repertorio n. 118.484.
- Autorizzazione unica SUAP, Permesso di costruire, n. 146/Ed del 11/06/2007, per la Realizzazione di edificio polifunzionale per centro di quartiere (Allegato n. 20).
- 22/6/2007- Inviato il tagliando A di inizio lavori; si dichiara che i lavori inizieranno in data 16/07/2007 (Allegato n. 20.p)
- 29/08/2007 – Con lettera prot. n. 11862 La Soprintendenza per i Beni Architettonici di Lucca ordinava la sospensione dei lavori al fine di verificare la sussistenza di caratteristiche tali da avviare il procedimento per la dichiarazione di interesse culturali dell'edificio storico "Opificio per la lavorazione dei mami". Con nota del 27/09/2007 prot. n. 13040 la stessa Soprintendenza comunicava l'avvio del procedimento di dichiarazione di interesse particolarmente importante; è seguito il Decreto n. 436 dl 22/10/2008, trascritto il 15/12/2008 al n. 9935 di particolare, con il quale l'immobile denominato "Opificio per la lavorazione dei mami sito in Massa, Via Dei Margini, distinto in catasto dal foglio 79 particelle 18, 88, 40, 441, 442, e porzione delle particella 51 (ex particella 50)" è stata dichiarata di interesse particolarmente importante, sottoposta alle disposizioni di tutela contenute del DL 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii (Allegato n. 21.b); la Soprintendenza ha imposto alla Proprietà il restauro e la valorizzazione di quella struttura come esempio di testimonianza storica.
- 01/10/2008 – Delibera G.C. n. 331 del 01/10/2008
- 5/3/2009 - P.I.U.S.S. (Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile) approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 375 del 5/3/2009.  
La proposta, candidata all'assegnazione dei finanziamenti sull'asse V del POR Creo, di cui al bando della Regione Toscana - decreto dirigenziale n. 2326 del 26.05.2008, era il frutto di un processo di selezione e messa a sistema di iniziative pubbliche e private riconducibili alle attività/linee progettuali descritte nel DAR (Documento di Attuazione Regionale, approvato con DGR n. 708 del 15/09/2008): processo avviato con la stesura di un Documento di orientamento strategico condiviso fra i due comuni e la Provincia di Massa Carrara (ratificato, da parte di Massa, con DCG n. 331 del 1/10/2008); proseguito con momenti partecipativi diretti alla cittadinanza, agli enti pubblici e alle categorie economiche e sociali e quindi con la raccolta - tramite manifestazione di interesse - di proposte e contributi da parte degli stessi soggetti; e infine conclusosi con la ratifica da parte dei due Comuni degli elaborati finali (DCG n. 375 del 5/3/2009) e successiva trasmissione della proposta alla Regione Toscana.
- 13/03/2009 - Permesso di costruire n. 62263 presentato 13/03/2009 intest. [REDACTED] per la REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER "CENTRO DI QUARTIERE"
- 24/02/2010 – Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24/02/2010, con la quale, in attuazione delle previsioni del Piano Strutturale, è stata approvata definitivamente la Variante al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal PIUSS, a cui è seguita la determinazione del Dirigente Responsabile del 18/12/2010 n. 5569

- 30/06/2010 – Parere di Conformità Urbanistica Presentazione in data 30/06/2010 al n. di prot. 63757, intest. [REDACTED] Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTI DI RECUPERO URBANO
- 16/12/2010 - Permesso a costruire del 16/12/2010 al n. di prot. 63978 intest. [REDACTED] Per lavori REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTI DI RECUPERO URBANO
- 25/01/2011 – Convenzione Urbanistica Notaio Alessandra Bianchi del 25/01/2011 repertorio n. 124639 (Allegato n. 23).
- Ripresa dei lavori nell'anno 2011 ; dopo l'inizio dei lavori sono state realizzate parti della struttura in cemento armato quali porzioni del piano interrato ed i primi due piani dell'edificio D.
- I lavori sono stati sospesi nel settembre dell'anno 2012
- 30/7/2019 - Il Regolamento Urbanistico comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019 (Allegato n. 18), ha di fatto recepito le previsioni del P.I.U.S.S. confermando il medesimo perimetro e contenuto (Allegato n. 19).

### **7.3 Contenuti del P.I.U.S.S.** (Allegato n. 19)

Perimetrazione e definizione normativa delle aree interessate a progetti di trasformazione urbana inclusi nella proposta di PIUSS "Massa e Carrara. Un territorio da ri-vivere", comprendenti sia interventi di iniziativa pubblica o di enti privati senza fine di lucro, sia interventi proposti da altri soggetti privati ritenuti comunque portatori di valore aggiunto rispetto alla proposta complessiva.

Il progetto riferito all'area di intervento oggetto di stima è inquadrata con la sigla "**R9**" - **Intervento di recupero urbano** [REDACTED] (Allegato n. 19)

- introduzione nelle NTA del principio di perequazione, ai sensi dell'Art. 60 della LRT 1/2005;
- introduzione nelle NTA di norme qualitative, sia per quanto riguarda la realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico), sia in merito alle prestazioni ambientali e alle caratteristiche architettoniche degli edifici di nuova costruzione;

Per Comparto "R9 Intervento di recupero urbano [REDACTED]", alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, si è verificata l'interruzione dei lavori e la decadenza del permesso di costruire a causa del fallimento della società proprietaria.

Il RU ritenendo ancora valide e attuali le previsioni del PIUSS le riconferma e le rende nuovamente efficaci riproponendole nella presenta scheda normativa.

Sintesi della scheda "**R9**" - **Intervento di recupero urbano** [REDACTED]

**Obiettivi-** Recupero urbano di area ex-industriale dismessa mediante attuazione dell'intervento di iniziativa privata inserito nel PIUSS "Massa e Carrara. Un territorio da ri-vivere" relativo alle creazione di un complesso a destinazione mista denominato [REDACTED] Potenziamento del sistema dei parcheggi a servizio dell'area centrale di Massa. Recupero funzionale di fabbricato di interesse archeologico-industriale per attività culturali e sua acquisizione al patrimonio pubblico.

**Descrizione dell'area (stato attuale)**

Il comparto è composto da due aree contigue di proprietà privata in Via dei Margini, all'imbocco del ponte sul Frigido sull'asse di via Puccini.

Superficie territoriale complessiva: St = mq 11196, di cui:

Area 1: 11061 mq;

Area 2: 135 mq.

L'Area 1 è un'area industriale dismessa comprendente fabbricati e manufatti originariamente destinati alla lavorazione del marmo.

L'Area 2 è occupata da un fabbricato residenziale.

**Interventi previsti e destinazioni ammesse**

Area 1: - Parcheggio pubblico - Verde pubblico - Attrezzature pubbliche - Uffici privati - Residenza privata - Attività commerciali (piano terra)

Area 2: Residenza privata

Area 1 Si prevede la demolizione degli edifici ex produttivi esistenti ad eccezione della segheria in prossimità del ponte, che sarà oggetto di recupero a carico dell'operatore privato e destinata ad attività culturali (Museo multimediale della Memoria), secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza ai BAPSAE.

Si prevede la costruzione di un complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, con possibilità di negozi al piano terra e una quota di attività direzionali non superiore a quella sotto indicata, inserito in un sistema di spazi pubblici continui (piazze e aree verdi), collegati mediante scale all'area fluviale sottostante.

Per quanto riguarda le eventuali attività commerciali ammesse al piano terra dei fabbricati, queste dovranno configurarsi esclusivamente come esercizi di vicinato, ai sensi della normativa vigente di settore.

I parcheggi pertinenziali (L 122/1989) e quelli pubblici potranno essere realizzati in superficie e/o interrati.

Le opere a standard connesse alle nuove edificazioni sono interamente destinate, come quota parte, alla realizzazione degli spazi pubblici e dei parcheggi pubblici.

A tali opere si aggiungono ulteriori opere extra-standard, nelle quantità minime sotto indicate, di cui si dovrà dare atto nella convenzione fra Comune e proprietà.

Categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente ammesse, ai sensi della normativa regionale:

- Edificio "Ex Segheria": fino al restauro e risanamento conservativo

**Dati quantitativi :**

Area 1

- Superficie coperta massima: Sc = 25% St = mq 2765

- SUL massima per destinazioni d'uso private (nuove costruzioni): SUL = mq 5600, di cui:

SUL residenziale minima: mq 2400

SUL massima per attività commerciali: SUL (c) = mq 1600

SUL massima per attività direzionali: SUL (d) = mq 1600

- Altezza massima nuove costruzioni: H = m 12

Opere a standard (spazio pubblico e parcheggio), calcolate con le modalità di cui al comma 8.1

NTA:

- S(r) (standard residenza) =  $[(SUL(r) \times 1,07) \times 3] \times 25 / 88 = \text{mq } 2188,63$

- S(c+d) (standard commerciale+direzionale) =  $SUL(c+d) \times 1,07 \times 0,8 = \text{mq } 3200 \times 1,07 \times 0,8 = \text{mq } 2739,20$

La determinazione delle superfici minime da destinare a parcheggio pubblico è quella stabilita dal PS per la destinazione residenziale e dal DM 1444/1968 per la destinazione direzionale.

A tali superfici devono essere aggiunti gli standard di parcheggio generati dalle attività commerciali, nella misura di 1 mq/mq per superficie di vendita netta.

Opere d'interesse pubblico extra-standard da realizzare, previa convenzione, a carico dell'operatore privato (superfici minime):

- Spazio pubblico e/o parcheggi a raso: mq 2220

- Parcheggio: 30 posti auto

- Recupero fabbricato "ex Segheria" a fini espositivi: SUL = mq 890

### **Modalità di attuazione**

Area 1: intervento diretto convenzionato, nel rispetto dell'allegato Schema direttore "Frigido sud", o di progetto unitario relativo all'intera area. La quota di sistemazioni urbanistiche corrispondente alle opere a standard dovute può essere eseguita a scomputo degli oneri di urbanizzazione o monetizzata.

### **Misure di mitigazione e prescrizioni paesaggistico e/o tipologiche**

L'area è ubicata all'interno del centro abitato lungo il corso del Fiume Frigido ed è limitrofa ad un'area vincolata per legge lettera g)-I territori coperti da foreste e da boschi. L'intervento è l'occasione per recuperare un'area industriale dismessa. All'interno del Comparto è presente un bene architettonico tutelato ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004, denominato "Opificio per la Lavorazione dei Marmi"; il vincolo è stato istituito il 22/10/2008.

Vista la presenza di un bene architettonico tutelato, gli interventi di nuova costruzione dovranno tener conto di rapporti che si instaureranno con tale bene al fine di garantire la permanenza dei valori che il bene esprime e la tutela del suo "ambito di influenza".

Le previsioni della Scheda sono l'occasione per recuperare un'area industriale dismessa. Dovranno essere curati la qualità abitativa, la qualità estetico-morfologica e gli impatti visivi. Si prescrive inoltre di:

- basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana;

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;

- utilizzare misure attive e passive di risparmio energetico;

- inserire adeguate opere per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui;

- prevedere sistemi di fognatura separata, fatto salvo giustificate motivazioni tecniche, economiche e/o ambientali;

- realizzare parcheggi e piazzali con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

### **Validità ed efficacia del RU (Art 4 delle NTA del Regolamento urbanistico)(Allegato n. xxx)**

1. Il RU è direttamente precettivo ed operativo ed è valido a tempo indeterminato per quanto concerne la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ferme restando le precisazioni e limitazioni introdotte dal comma 2, Art.230, LR n. 65/2014.

2. **Ai sensi dell'art. 95, commi 9 10 e 11, della LR 65/2014 sono soggette a decadenza le**

previsioni:

- incluse negli Ambiti di intervento assoggettati a progetto unitario convenzionato o a piano attuativo, individuati nella cartografia del presente RU con la sigla "AC - AREC - ARU - ACO - FDB".

- incluse negli "atti di governo del territorio" previgenti (PII - PIUSS) confermati, recepiti e resi nuovamente efficaci dal presente RU;

- le nuove infrastrutture ed attrezzature soggette a vincolo espropriativo individuate sulla cartografia del RU.

- gli altri interventi e i beni sottoposti a vincolo espropriativo ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

3. Ferme restando le attività di monitoraggio da effettuarsi nel corso di attuazione del RU ai sensi del successivo Art. 17 e in conformità con l'articolo 5 del PS, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del RU, il Comune avvia la formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi delle disposizioni di cui al comma 2, Art. 230 LR n. 65/2014.

**Per quanto sopra il Regolamento Urbanistico, che come abbiamo detto ha recepito le previsioni del P.I.U.S.S. , è stato approvato in data 30/7/2019 e la scadenza del quinquennio è alla data del 30/7/2024.**

In sostanza alla decadenza del Regolamento Urbanistico le previsioni esso contenute rimangono congelate in attesa dell'approvazione del nuovo strumento che può confermare, modificare o annullare dette previsioni.

Dopo la decadenza del RU e fino all'approvazione del nuovo RU **sugli edifici e nelle aree interessate sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e restauro conservativo.**

#### **7.4 Previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico**

Il compendio oggetto di perizia ricade in "Ambito PIUSS – Area R9 (intervento di recupero urbano [REDACTED] art 155 delle NTA allegato A3. (Allegato n. 18)

#### **VINCOLI**

- **Fabbricato di cui al foglio 79 mappale 88**, ricade tra i **beni architettonici tutelati ai sensi della parte II de D.Lgs. 42/2004**; il PIUSS prevede che per l'Edificio "Ex Segheria", denominato anche "Opificio per la Lavorazione dei Marmi", è ammesso fino al restauro e risanamento conservativo.
- **Pericolosità geomorfologica PFE (pericolosità di frana elevata)** limitata a parte del mappale 88, parte del mappale 93, parte del mappale 466, disciplinate dall'art. 149 delle NTA del RU.
- **Pericolosità idraulica elevata (PIE)**, limitata a parte del mappale 88 nella porzione indicata nell'estratto della carta sulla pericolosità idraulica (allegato n.

18.c), così come disciplinate dall'art. 146 delle NTA del RU (Allegato n.18.b)  
Battente risultante dalla indagini allegate al PS da 00 a 10 cm  
Battente max 200 anni 2 cm  
Battente rottura 0 cm

- **Vincolo Paesaggistico** (150 mt dai corsi d'acqua)
- **Vincolo idraulico:** Il fiume Frigido è compreso nel "reticolo idrografico regionale", pertanto inedificabilità assoluta nella fascia di 10 mt dai corsi d'acqua (R.D. 25 luglio 1904 n. 523 - Il divieto di costruzione ad una certa distanza dagli argini dei corsi d'acqua demaniali, imposto dall'art. 96 lett. f)

**Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41**

**Art. 3**

***Tutela dei corsi d'acqua***

1. Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998 . Abrogazione della l.r. 34/1994 ), fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 4.....

- **Area boscata** limitata ad una fascia in corrispondenza del confine lato fiume Frigido (mappali 440, 441, 464, 465 450)

## **7.5 Contenuti della Convenzione Urbanistica**

L'intervento edilizio è regolato da "Convenzione Edilizia Piano di Sviluppo Urbano Sostenibile (P.I.U.S.S.)" Notaio Alessandra Bianchi del 25/01/2011 repertorio 124639, registrata a Massa Carrara il 04/02/2011 al n. 595, trascritta il 04/02/2011 al n. 744 di particolare (Allegato n 23), tra il Comune di Massa e ██████████ comprendente tutti i beni immobili oggetto di perizia di una superficie totale di mq 10.061, in precedenza gli immobili erano gravati da convenzione stipulata con il comune di Massa con atto ricevuto Notaio Alessandra Bianchi del 31/05/2007 repertorio 118484/10596 registrato a Massa il 12/06/2007 al n. 1828 trascritta il 12/06/2007 n. 4421, le parti addivengono alla stipula di nuova convenzione  
Contenuti estratti della convenzione:

- *Art 2 comma 2..... In caso di alienazione....gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti.....*
- *Art 3 comma 2 ...Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate in ogni loro*

*parte entro il termine massimo di 48 mesi dall'efficacia del permesso di costruire n. 63978 del 16/12/2010*

- *Art 3 comma 3 ... Tutte le opere di urbanizzazione, nonché le opere di interesse pubblico a standard pubblico ed extra standard come descritte nella scheda normativa delle aree di intervento R9....., devono essere ultimate entro il termine massimo di 48 mesi dall'efficacia del permesso di costruire. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.*
- *Art 3 comma 4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché le aree per le attrezzature pubbliche e delle opere di interesse pubblico..... in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la richiesta stessa da parte del Comune, prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e della presentazione del certificato di abitabilità/agibilità.....Con la cessione delle aree saranno trasferite al Comune le opere di urbanizzazione ivi realizzate dal soggetto attuatore delle quali sarà preventivamente eseguito il collaudo*
- *Art 5 comma 1. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri, ....., per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come disciplinate dall'art. 6 NTA della Variante al PIUSS.....*
- *Art 5 comma 3. Gli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Soggetto Attuatore ovvero monetizzati.*
- *Art 6 comma 1. I soggetti attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri, ....., per la esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria .....*
- *Art 6 comma 3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno scomputati sulla base delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dal Soggetto Attuatore ovvero monetizzati.*
- *Art 7 comma 1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del soggetto attuatore.... Le seguenti opere:  
Posti macchina interni ai lotti  
Verde privato  
.....*
- *Art 7. In applicazione dei principi espressi dalle NTA della Variante al PIUSS ..... le opere di urbanizzazione da cedere al Comune ....., sono quantificate nella scheda di riferimento R9.... Ovvero:*
  - o *per opere standard (spazio pubblico e parcheggio) di cui mq 4.010,30 (standard residenziali)/mq 984,25 (standard commerciale/direzionale*
  - o *per opere extra standard*
    - Spazio pubblico e/o parcheggio a raso mq 2.437,07*
    - Parcheggio 30 posti auto*
    - Recupero fabbricato ex segheria a fini espositivi SUL mq 888,14*

NB: sopra sono riportati alcuni stralci della convenzione edilizia ritenuti significativi; circa la lettura integrale della convenzione si rimanda all'allegato n. 23 della perizia.

## 8- Titoli edilizi

- Autorizzazione Unica SUP n. 146/Ed del 11/06/2007, a seguito di richiesta di Permesso di Costruire presentato il 16/09/2005 protocollo n. 43192 a cui è seguito il "Parere di conformità Urbanistica per esecuzione di opere" n. 56444 del 11/08/2006, per la REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER "CENTRO DI QUARTIERE", intestato a [REDACTED] (Allegato n. 20)
- Permesso costruire n. pratica 62263 del presentata il 13/03/2009 intest. [REDACTED] per la REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER "CENTRO DI QUARTIERE"
- Parere di Conformità Urbanistica Presentazione in data 30/06/2010 al n. di prot. 63757, intest. [REDACTED] Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTI DI RECUPERO URBANO
- Permesso a costruire prot. 63978 del 16/12/2010, intesto a [REDACTED] [REDACTED] Per lavori REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTI DI RECUPERO URBANO (Allegato n. 22)

Il titolo edilizio prescrive che i lavori devono essere iniziati entro il 16/12/2011 ed essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori dichiarata nel tagliando A di dichiarazione di inizio lavori.

**Nota:** Alla data odierna il permesso di costruire è scaduto ed ha quindi perso la propria efficacia.

**Per il proseguimento dei lavori dovrà essere inoltrato una nuova richiesta di permesso di costruire redatto sulla base delle previsioni del PIUSS,** Comparto "R9 Intervento di recupero urbano [REDACTED] recepito dal Regolamento Urbanistico comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019.

Va tenuto presente che il Regolamento Urbanistico ha validità quinquennale dall'approvazione con scadenza alla data del 30/7/2024.

L'eventuale nuova richiesta di permesso di costruire dovrà essere rilasciato dal Comune entro la data di scadenza del Regolamento Urbanistico; la validità del nuovo titolo edilizio sarà indicata a margine del titolo stesso.

**Dovrà essere stipulata una nuova convenzione alla luce delle variazioni intervenute a seguito della approvazione del Regolamento Urbanistico.**



## 9- Scopo, criterio di stima

Lo scopo della presente stima, come accennato in premessa, è quello di determinare il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter dare una risposta esaustiva.

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative ( ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili; TECNOBORSA - Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC - International Valuation Standards ) vi è il Postulato dello scopo, "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima", ovvero il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. Conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Partendo dallo scopo che promuove la valutazione medesima, nella presente perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare. In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni immobili in esame sia il Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.), ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A tal fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito, nel caso specifico di un area edificabile (sono presenti sul lotto alcune limitate parti della struttura del previsto fabbricato), stimando l'immobile sulla base del probabile **valore di trasformazione**, un criterio che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene post trasformazione (Vmp) ed il costo di trasformazione, così come meglio dettagliato nel successivo capit. 10.

Tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende come detto la determinazione del valore dell'edificato post trasformazione che viene calcolato invece sulla base dell'effettivo Valore di Mercato (V.d.M.).

### **Valore di Mercato (V.d.M.)**

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile post trasformazione, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso in esame per giungere allo scopo per il quale la perizia è effettuata è necessario considerare preliminarmente gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore finale, è quello del "valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

Il Valore di mercato è stato definito tenendo conto delle caratteristiche, lo 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 dell'immobile periziato; per il calcolo del valore è stato adottato un metodo di stima per comparazione diretta, denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq)"; tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene applicando 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.

Le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- conoscenza diretta;
- valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- borsino immobiliare;
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona;
- comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare.
- comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili e consimili a quelli da stimare.

I risultati dell'analisi conoscitiva a cui si è giunti con l'indagine di mercato nelle zone di ubicazione dei beni sono stati assegnati all'immobile, tenendo conto del solo il dato finale, cioè omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito. In considerazione dell'andamento del mercato in ordine alla recente crisi economica che localmente, come in altre zone del paese, vede aumentare l'offerta sul mercato di immobili simili a quelli in esame a prezzi sempre

più concorrenziali, nella valutazione si è ritenuto indicare una stima prudentiale.

Inoltre, come anticipato, tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, di seguito si è inteso determinare il **V.I.R.** (valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato (V.D.M.), o valore dell'area determinato con il calcolo del valore di trasformazione, come determinato, ridotto del 40% a seguito della necessità di una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

La riduzione del 40%, superiore rispetto alla consuetudine, ha tenuto debitamente conto dei tentativi di vendita dell'immobile che si sono succeduti, così come meglio dettagliato nel successivo capitolo 10.5.

### **VALORI UNITARI ASSUNTI AI FINI DELLA STIMA**

Valore di vendita fondi commerciali al mq	€ 2.400,00
Valore di vendita appartamenti al mq	€ 2.600,00
Valore di vendita terrazze/balconi al mq	700,00
Valore di vendita parcheggio interrato cadauno	€ 22.000,00
Valore di vendita parcheggio moto cadauno	€ 3.000,00
Edificio fuori terra commerciale Costo di costruzione al mc	€ 320,00
Edificio fuori terra residenziale Costo di costruzione al mc	€ 380,00
Parcheggio interrato – Costo costruzione al mc	€ 155,00
Recupero ex segheria – Costo costruzione al mc	€ 200,00

## 10 - Valutazione del bene

Trattandosi della valutazione di un' area edificabile si procede alla stima in base al più probabile valore di trasformazione dell'area stessa.

Il dimensionamento dell'edificato realizzabile sul lotto ci è dato dalle previsioni del P.I.U.S.S. Comparto "R9 Intervento di recupero urbano [REDACTED] piano recepito nei contenuti dal Regolamento Urbanistico comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019.

Riguardo al dimensionamento dell'intervento realizzabile si fa comunque riferimento al progetto di cui al Permesso di Costruire n. 63978 del 16/12/2010, ritenendo che il progetto stesso rispetti i dettami del P.I.U.S.S. e nel contempo massimizza le potenzialità del lotto

La stima del probabile valore di trasformazione si determina come differenza tra il valore del fabbricato finito, edificabile sull'area (**Vmp**) e il suo costo di costruzione (**Ktr**).

Al valore così ottenuto dovrà essere detratto il profitto dell'imprenditore (**P**) e sommata l'incidenza delle opere già realizzate (**iOr**).

I valori così ottenuti dovranno essere attualizzati con la capitalizzazione alla data odierna dei relativi importi.

$$\text{Valore Area} = \frac{Vmp}{q^n} - \frac{Ktr}{q^{n/2}} - \frac{P}{q^n} + iOr$$

**Vmp** = Valore di mercato post trasformazione

**Ktr** = Costi di trasformazione, consistenti nella sommatoria seguenti costi:

**Kc** = Costi di costruzione

**OOUU** = Oneri concessori (nel nostro caso si computa zero in quanto da convenzione edilizia gli oneri concessori si scomputano con le opere pubbliche realizzate).

**St** = Spese tecniche di progettazione, direzione lavori e inerenti la sicurezza sui cantieri edili, calcolate nella percentuale del 6% sui Kc costi costruzione

**Of** = Oneri finanziari

$q = 1 + r$  ( r = saggio di capitalizzazione applicato nel processo trasformativo, fissato nel 3%)

**n** = Tempo della trasformazione (si ipotizza che il processo di trasformazione si realizzi nell'arco di 3 anni )

**P** = Profitto del promotore trasformatore

**iOr** = Incidenza opere realizzate

**10.1 Valore di mercato post trasformazione (Vmp)**

Il valore dell'immobile dopo la trasformazione è la somma che si può ragionevolmente ricavare dalle vendite dei beni (fondi commerciali, appartamenti e posti auto coperti in proprietà) posti sul libero mercato e corrisponde al valore venale dei beni stessi, ricavato moltiplicando la superficie commerciale, che corrisponde alla SUL di progetto, per i valori unitari al mq correnti, ad esclusione delle parti comuni e le porzioni ad uso pubblico che verranno cedute al Comune.

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BLOCCHI A, B, C E D**

BLOCCO	DESTINAZIONE	PIANO	SUL PIANO MQ	PARTI COMUNI mq	SUP COMM mq	VALORE AL mq	VALORE DEL PIANO
A	Commerciale	T	544,04	-94,00	450,04	€ 2.400,00	€ 1.080.096,00
	Residenziale	1	544,04	-50,00	494,04	€ 2.600,00	€ 1.284.504,00
	Residenziale	2	544,04	-50,00	494,04	€ 2.600,00	€ 1.284.504,00
	Residenziale	SOTT	414,34	-50,00	364,34	€ 2.600,00	€ 947.284,00
	Terrazze	SOTT			129,70	€ 700,00	€ 90.790,00
B	Commerciale	T	241,4	-47,00	194,40	€ 2.400,00	€ 466.560,00
	Residenziale	1	241,4	-25,00	216,40	€ 2.600,00	€ 562.640,00
	Residenziale	2	241,4	-25,00	216,40	€ 2.600,00	€ 562.640,00
	Residenziale	SOTT	184,65	-25,00	159,65	€ 2.600,00	€ 415.090,00
	Terrazze	SOTT			56,75	€ 700,00	€ 39.725,00
C	Commerciale	T	319,2	47,00	366,20	€ 2.400,00	€ 878.880,00
	Residenziale	1	319,2	-25,00	294,20	€ 2.600,00	€ 764.920,00
	Residenziale	2	319,2	-25,00	294,20	€ 2.600,00	€ 764.920,00
	Residenziale	SOTT	258,41	-25,00	233,41	€ 2.600,00	€ 606.866,00
	Terrazze	SOTT			60,79	€ 700,00	€ 42.553,00
D	Commerciale	T	467,33	-94,00	373,33	€ 2.400,00	€ 895.992,00
	Residenziale	1	467,33	-50,00	417,33	€ 2.600,00	€ 1.085.058,00
	Residenziale	2	467,33	-50,00	417,33	€ 2.600,00	€ 1.085.058,00
	Residenziale	SOTT	378,25	-50,00	328,25	€ 2.600,00	€ 853.450,00
	Terrazze	SOTT			89,08	€ 700,00	€ 62.356,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI 4 BLOCCHI FUORI TERRA</b>						<b>€ 13.773.886,00</b>	

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI PARCHEGGI**

TIPOLOGIA PARCHEGGIO	POSTI AUTO	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
PARCHEGGI INTERRATI 1° LIVELLO	N. 111	€ 22.000,00	€ 2.442.000,00
PARCHEGGI INTERRATI 2° LIVELLO	N. 103		
Parcheggi da cedere al Comune	N. -30		
Parcheggi privati	N. 73	€ 22.000,00	€ 1.606.000,00
PARCHEGGI MOTO P1° LIVELLO	N. 11	€ 3.000,00	€ 33.000,00
PARCHEGGI MOTO P2° LIVELLO	N. 55	€ 3.000,00	€ 165.000,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>			<b>€ 4.246.000,00</b>

**Vmp - VALORE DEL FABBRICATO VENDIBILE € 18.019.886,00**

## 10.2 Costo della trasformazione (Ktr)

Il costo di trasformazione è la sommatoria dei costi che si devono sostenere per l'attuazione del progetto e sono compresi

$$Ktr = Kc + OOUU + St + Of$$

**Kc** = Sommatoria dei costi relativi alla costruzione

**OOUU** = Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

**St** = Spese tecniche di progettazione, DL e sicurezza

**Of** = Interessi passivi per anticipazione dei capitali

### Kc = Sommatoria dei costi relativi alla costruzione

#### VOLUME FUORI TERRA

BLOCCO	DESTINAZIONE	PIANO	VOLUME mc	COSTO COSTR. € al mc	COSTO DI COSTRUZIONE
A+B+C+D	Commerciale	Terra	5422,73 X	€ 320,00 =	€ 1.735.273,60
A+B+C+D	Residenzie	T-1-2-3	13455,73 X	€ 380,00 =	€ 5.113.177,40
VOLUME FUORI TERRA			18878,46		= € 6.848.451,00

#### VOLUME INTERRATO

Livello 1	Parcheggio	Interrato	12345,34		
Livello 2	Parcheggio	Interrato	12492,80		
VOLUME INTERRATO			24838,14 X	€ 155,00 =	€ 3.849.911,70

#### RECUPERO EX SEGHERIA

VOLUME			4057,90 X	€ 200,00 =	€ 811.580,00
--------	--	--	-----------	------------	--------------

#### SPAZI ESTERNI (Viabilità, parcheggi, piazze e verde ad uso pubblico)

Verde pubblico (scarpata e gora)			1401,77 X	€ 10,00 =	€ 14.017,70
Verde pubblico attrezzato			1823,91 X	€ 30,00 =	€ 54.717,30
Viabilità (uso pubblico)			1442,81 X	€ 80,00 =	€ 115.424,80
Parcheggio scoperto (uso pubblico)			993,32 X	€ 80,00 =	€ 79.465,60
Area pavimentata piazza			3.010,00 X	€ 60,00 =	€ 180.600,00
Fontana			124 X	A corpo =	€ 20.000,00
					<b>€ 464.225,40</b>

<b>Kc = Sommatoria dei costi relativi alla costruzione</b>	<b>€ 11.974.168,10</b>
------------------------------------------------------------	------------------------

**OOUU** = Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

L'importo degli oneri concessori è di circa 470.000,00, ma nel successivo quadro economico vengono considerati pari a 0 in quanto, dato che il costo delle opere che si devono realizzare e cedere al Comune, è ampiamente superiore al costo all'importo degli OOUU.

**St** = Spese tecniche di progettazione, DL e sicurezza

Calcolate nella percentuale del 6% dell'importo del costo di costruzione

**ip** = interessi passivi per anticipazione dei capitali

valutati con una incidenza del 5% sul costo dei lavori

### **Costo della trasformazione (Ktr)**

Costo di costruzione blocchi A - B- C- e D	€ 6.848.451,00
Costo di costruzione parcheggio interrato	€ 3.849.911,70
Recupero ex segheria	€ 811.580,00
Opere esterne (verde, viabilità, piazza parcheggi)	€ 464.225,40
<b>Totale costi di costruzione</b>	<b>€ 11.974.168,10</b>

<b>OOUU</b> - Oneri concessori (compensati con opere da cedere al Comune a scomputo degli oneri stessi)	0
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

<b>Costo di costruzione</b> - Da versare al Comune di Massa	<b>€ 216.603,08</b>
-------------------------------------------------------------	---------------------

<b>St</b> - Spese di progettazione DL e sicurezza 6% sull'importo dei lavori	<b>€ 718.450,09</b>
---------------------------------------------------------------------------------	---------------------

<b>ip</b> - interessi passivi anticipazione capitali - 5% sul costo dei lavori	<b>€ 598.708,41</b>
--------------------------------------------------------------------------------	---------------------

<b>Totale Costo della trasformazione (Ktr)</b>	<b>€ 13.507.929,67</b>
------------------------------------------------	------------------------

### **10.3 Profitto lordo spettante all'imprenditore (P)**

Calcolato nella percentuale del 13% sull'importo dei lavori

#### **P - Profitto lordo imprenditore (sulle somme investite)**

Costo del Terreno	€ 3.241.000,00
Costi di costruzione	€ 12.000.000,00
<b>Totale somme investite</b>	<b>€ 15.241.000,00</b>
<b>P</b> - Profitto lordo imprenditore -13% sull'importo dei lavori	<b>€ 1.981.330,00</b>

**10.4 Incidenza delle opere realizzate (iOr)**

Valore i lavori edili eseguiti dalla società [REDACTED] dall'inizio dei lavori fino al settembre 2012, comprendenti i costi presunti sostenuti per la realizzazione delle opere in cemento armato relative al piano interrato adibito a parcheggio ed lo scheletro strutturale dei primi due piani del Blocco D.

Livello 1	Parcheggio	Interrato	mc	12344,50	X	€ 40,00	€ 493.780,00
Livello 2	Parcheggio	Interrato	mc	12491,50	X	€ 100,00	€ 1.249.150,00
<b>Blocco D</b>	<b>Residenza</b>	<b>SOLAIO 1E2</b>	<b>SUL mq</b>	<b>3427,20</b>	<b>X</b>	<b>€ 60,00</b>	<b>€ 205.632,00</b>
						<b>Somma</b>	<b>€ 1.948.562,00</b>

Ai fini della valutazione si considera il 60 % della somma calcolata in quanto la struttura realizzata deve essere verificata alla luce delle intervenute variazioni in materia sismica, inoltre quanto realizzato dovrà essere adattata alle eventuali variazioni funzionali distributive decise dal nuovo acquirente

**iOr = Incidenza opere in cemento armato eseguite € 1.363.993,40**



**10.5 Quadro economico generale**

In conclusione il valore dell'immobile viene così determinato:

$$\text{Valore Area} = \text{Vmp} / q^n - \text{Ktr} / q^{n/2} - \text{P} / q^n + i\text{Or}$$

**Vmp -Valore mercato post trasformazione**

Fondi commerciali al piano terra		
Apparamenti ai piani 1, 2 e 3	€ 13.773.886,00	
Parcheggi Interrati	€ 4.246.000,00	

**Vmp totale** € 18.019.886,00 capitalizz **€ 16.490.748,38**

Capitalizzazione alla data odierna (Vmp/q<sup>n</sup>) 3 anni

**(Ktr) Costo della trasformazione**

Costo di costruzione blocchi A - B- C- e D	-€ 6.848.451,00	
Costo di costruzione parcheggio interrato	-€ 3.849.911,70	
Recupero ex segheria	-€ 811.580,00	
Opere esterne (verde, viab., piazza parch)	-€ 464.225,40	

Totale costi di costruzione -€ 11.974.168,10 capitalizz **-€ 11.286.801,87**  
2 anni

**OOUU - Oneri concessori (compensati con opere da cedere al Comune a scomputo degli oneri stessi)** 0

**Costo di costruzione - Da versare al Comune di Massa** **-€ 216.603,08**

<b>St - Spese di progettazione DL e sicurezza</b>		2 anni	
6% sull'importo dei lavori	-€ 718.450,09	capitalizz	<b>-€ 677.208,11</b>

**ip - interessi passivi anticipazione capitali - 4% sul costo dei lavori** **-€ 451.472,07**

**P= Profitto dell'imprenditore**

**P - Profitto lordo imprenditore -13% sull'importo dei lavori** **-€ 1.981.330,00**

**iOr = Incidenza opere realizzate** **€ 1.363.993,40**

**VALORE FINALE DEL BENE IMMOBILE** **€ 3.241.326,64**

In conclusione il valore finale del bene, arrotondato, ammonta ad

**€ 3.241.000,00**

**Nota:** alla luce dei risultati ottenuti, riguardo all'importo degli oneri concessori dovuti al Comune da corrispondere a scomputo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria osserviamo quanto segue:

### Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

INTERVENTI	VOLUMERIA MC	€ AL MC	VALORE
------------	-----------------	---------	--------

Interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione con indice di fabbricabilità compreso tra 1,5 e 3 mc/mq

Residenziale OOUU primaria	13.455,73	x 9,7214	= € 130.808,53
Residenziale OOUU secondaria	13.456,73	x 29,2677	= € 393.847,54
Commerciale OOUU primaria	5.422,73	x 21,0092	= € 113.927,22
Commerciale OOUU secondaria	5.422,73	x 10,6447	= € 57.723,33
<b>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>			<b>€ 696.306,62</b>

### Opere di urbanizzazioni da cedere al Comune di Massa

Verde pubblico			
Verde attrezzato			
Viabilità uso pubblico			
Parcheggi pubblici scoperti			
Area pavimentata piazza pubblica			
Fntana pubblica			
		Totale	<b>€ 464.225,40</b>
N. 30 posti auto coperti da cedere al Comune	30,00	x € 15.000,00	= <b>€ 450.000,00</b>
Recupero ex segheria da cedere al Comune di Massa			<b>€ 892.738,00</b>

**Totale importo delle opere edili da cedere al Comune di Massa € 1.806.963,40**

Differenza tra importo oneri concessori dovuti al Comune di Massa e costi che il privato deve sostenere per la realizzazione delle opere edili da cedere al Comune di Massa	<b>-€ 1.110.656,78</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------

Da quanto sopra appare evidente che il costo delle opere edili da realizzarsi e cedere al Comune di Massa, così come previsto tra gli obblighi dettati dal PIUSS, ammontano a circa € 1.800.000,00 a fronte di un importo di Oneri concessori a scomputo di € 696.306,62, **quindi con una differenza di circa € 1.100.000,00, somma che rimane a carico del privato.**

Il valore finale del bene come sopra calcolato in € 3.275.000,00 tiene debitamente conto del **maggiore esborso della somma € 1.100.000,00** sopra evidenziata dovuta al maggiore costo delle opere edili da cedere al comune rispetto all'importo degli OOUU dovuti al Comune a scomputo delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria.

## 10.6 Determinazione del VIR

Definito il valore di mercato unitario, in considerazione all'eventuale esigenza di procedere alla vendita in tempi brevi, si procede alla determinazione del **Valore di Immediato Realizzo** o Valore di Liquidazione

Nella presente stima il **V.I.R.** è stato determinato sulla base dell'effettivo Valore di Mercato del bene, abbattuto di una percentuale del 40%, tenuto anche conto della possibile presenza di vizi occulti.

La percentuale di abbattimento del 40% tiene debitamente conto dei tentativi di vendita che si sono succeduti ad oggi come di seguito elencati

TENTATIVO	DATA ASTA	PREZZO BASE D'ASTA	OFFERTA MINIMA	NOTE
1	27/04/2020	€ 3.364.845,44	€ 2.523.34,08	Asta deserta
1 BIS	14/09/2020	€ 3.364.845,44	€ 2.523.34,08	Asta deserta
2	07/12/2020	€ 2.523.365,00	€ 1.892.726,00	Asta deserta
3	15/03/2021	€ 1.892.726,00	€ 1.419.545,00	Asta deserta
4	11/06/2021	€ 1.419.545,00	€ 1.064.659,00	Asta deserta

### Calcolo V.I.R.

Valore finale del bene immobile	€ 3.241.000,00
Riduzione del valore del 40%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, assenza di garanzia per vizi occulti e tenuto conto delle aste succedute andate deserte	- <u><u>1.296.400,00</u></u>
<b>(V.I.R.) Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 1.944.600,00</b>

## 11. Formalità iscritte

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

- Ipoteca volontaria, capitale € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00, promossa da CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA SPA contro [REDACTED] iscrizione del 03/06/1999 al n. 986 di particolare, ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 16, 53, 54 sub. 1, 93, 54 sub. 2.
- Ipoteca volontaria, capitale € 16.000.000,00 ipoteca € 32.000.000,00, promossa da BANCO DI SAN GIORGIO SPA contro [REDACTED] [REDACTED] iscrizione del 04/12/2006 al n. 2909 di particolare, ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 89, 88, 51sub 1, 54 sub 2, 16 sub 1, 53 sub 1, 54 sub 93,
- Ipoteca volontaria, capitale € 16.000.000,00 ipoteca € 32.000.000,00, promossa da BANCO DI SAN GIORGIO SPA contro [REDACTED] [REDACTED] iscrizione del 04/4/2007 al n. 876 di particolare, ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 89, 88, 51sub 1, 54 sub 2, 16, 53, 54 sub 1, 93
- Domanda giudiziale – Esecuzione in forma specifica, promossa da [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] trascritta il 08/0/2011 n. 2124 di particolare, sugli immobili foglio 79 mappali 450 di mq 58, 467 di mq 71 e 465 di mq 10.

Nota: Si evidenzia che la domanda giudiziale oggetto di trascrizione è stata a suo tempo rigettata dal Tribunale di Massa, con Sentenza 358 del 02/05/2017, poi impugnata dalle parti attrici nei confronti della società, quando questa era ancora in bonis, innanzi la Corte di appello di Genova, al numero di RG 1349/2017.

La causa di Appello è stata riassunta dalle stesse parti attrici (lì appellanti), successivamente al sopravvenuto Fallimento della società, nei confronti della Curatela del Fallimento, la quale si è quindi costituita nel giudizio al fine di resistere.

Con recente Sentenza 242/2022, pubblicata il 10/03/2022, la Corte Di Appello di Genova ha dichiarato inammissibile l'appello, ed al momento pendono i termini per la proposizione di eventuale giudizio di Cassazione, in difetto della cui proposizione, la pronuncia diventerebbe definitiva, con

conseguente possibilità di trascriverla ai fini e per gli effetti della cancellazione della originaria trascrizione della domanda giudiziale.

- Ipoteca Volontaria, capitale € 6.275.000,00 ipoteca € 12.550.000,00, a favore BANCO SAN GIORGIO SPA, contro [REDACTED] iscrizione del 01/08/2012 al n. 754 di particolare, ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 88, 51 sub 1, 89, 93 sub 1, 464, 466, 440, 441
- Verbale di Pignoramento Immobiliare, trascrizione del 07/04/2014 n. 2279 di particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 89
- Ipoteca giudiziale – Sentenza di condanna, capitale € 14.000,00, iscrizione del 25/07/2016 n. 923 di particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ricadente sui beni immobili foglio 79, mappali 88, 51 sub 1, 89, 93 sub 1, 464, 466, 440, 447.
- Domanda giudiziale – accertamento simulazione atti , Trascritta il 22/11/2016 al n. 7689 di particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ricadente sui beni immobili foglio 79, mappale 88, 51 sub 1, 89
- Verbale di Pignoramento Immobili trascrizione del 29/03/2017 n. 1820 di particolare, a favore di UBI BANCA SPA contro [REDACTED] ricadente sui beni immobili foglio 79, mappali 88, 51 sub 1, 89, 54 sub 2, 16, 53, 54 sub 1, 93.
- Sentenza dichiarativa di fallimento, trascritta il 25/06/2019 al n. 4382 di particolare, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ricadente sui beni immobili foglio 79, mappali 88, 440, 441, 450, 464, 465, 466, 467, 93 sub 1, 51 sub 1, 89

Quanto sopra in adempimento all'incarico affidato, rimanendo a disposizioni per eventuali precisazioni o chiarimenti si rendessero necessari.

Massa 24/03/2022

Arch. Luca Martini



The image shows a blue circular professional stamp of the Italian Architects' Order (Ordine degli Architetti) for the Massa Carrara section. The stamp contains the text: 'n. 186 Sezione A/a'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Luca Martini'. The name 'Architeta MARTINI Luca' is also printed in blue ink next to the signature.