
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **30/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Dott. Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO - AREA CON
FABBRICATI IN CORSO DI
COSTRUZIONE – PIUSS
SCHEDA R9

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località
Via dei Margini - Viale Giacomo Puccini (SS1 Via Aurelia)

Lotto: 1 – AREA EDIFICABILE CON FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE
PIUSS Comune di Massa – Scheda R9

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

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio **Antonio Trotta** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il tutto comprensivo della copia dell'estratto di mappa e delle visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione effettuate presso l'**Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa**. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'**Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare**.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A - TERRENI CON FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE –**
PIUSS Comune di Massa – Scheda R9
sito in **Via dei Margini - Viale Giacomo Puccini (SS1 Via Aurelia)**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 79, particella 88, piano T, comune MASSA, categoria D/7, rendita € 8.521,54.

Confini: A est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 49; a sud-ovest con Via Aurelia Ovest; a sud-est con terreno stessa proprietà di cui alla particella n. 89; a nord con terreno stessa proprietà di cui alla particella n. 89 e con unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla part. n. 51.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 79, particella 51, subalterno 1, indirizzo Viale G. Puccini n. 13/A, piano T, comune MASSA, categoria D/8, rendita € 1.495,30.

Confini: Ad ovest con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 49 e con terreno, stessa proprietà di cui alla particella n. 88; a sud con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla particella n. 88; ad est con terreno, stessa proprietà, di cui alla particella n. 89; a nord con terreno alla particella n. 440 e con altra unità immobiliare alla particella n. 49.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 79, particella 89, qualità **SEMIN. ARBOR.**, classe **2**, superficie catastale **3.140 mq.**, reddito dominicale: **€ 31,62**, reddito agrario: **€ 9,73**.

Derivante da: FRAZIONAMENTO n. 259.1/1976 in atti dall'11/02/1988 D.V. 1598/76.

Confini: A sud-ovest con Via Aurelia Ovest; a sud-est con Via dei Margini; a nord-est con terreno, stessa proprietà, di cui alla particella n. 466; a nord-ovest con terreno di cui alla particella n. 440 e con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla particella n. 51.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 79, particella 466, indirizzo Via dei Margini, piano T, comune MASSA, categoria **AREA URBANA**, consistenza **4.389 mq.**

Derivante da: VARIAZIONE n. 4750.1/2009 del 04/06/2009 protocollo n. MS0063173 in atti dal 04/06/2009 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE.

Confini: A sud-ovest con terreno, stessa proprietà, di cui alla particella n. 89; a sud-est con Via dei Margini; a nord-est con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla particella n. 467; a nord-ovest con terreni di cui alle particelle nn. 440, 441 e 464.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 79, particella 467, indirizzo Via dei Margini, piano T, comune MASSA, categoria **AREA URBANA**, consistenza **71 mq.**

Derivante da: VARIAZIONE n. 4750.1/2009 del 04/06/2009 protocollo n. MS0063173 in atti dal 04/06/2009 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE.

Confini: A sud-ovest con altra unità immobiliare, stessa proprietà, di cui alla particella n. 466; a sud-est con Via dei Margini; a nord-est con altra unità immobiliare di cui alla particella n. 17; a nord-ovest con terreno di cui alla particella n. 465.

Note generali: Si fa presente che i beni descritti nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente procedura sono i seguenti:

Fg. 79, part. 88;

Fg. 79, part. 51, sub. 1;

Fg. 79, part. 89;

Fg. 79, part. 54, sub. 2;

Fg. 79, part. 16;

Fg. 79, part. 53;

Fg. 79, part. 54, sub. 1;

Fg. 79, part. 89.

Come evidenziato nel **Certificato Notarile** redatto dal Notaio Antonio Trotta, i beni immobili, secondo le risultanze dei vigenti registri catastali, sono invece attualmente distinti come sopra riportato.

Nel merito si precisa che gli attuali mappali n. 466 e 467 derivano dalla soppressione dei mappali nn. 54 sub. 2 - 16 - 53 - 54 sub. 1 - 93, in forza di **Variazione per Divisione e Demolizione parziale n. 4750.1/2009** del 04/06/2009, protocollo n. MS0063173, in atti dal 04/06/2009.

Si fa presente inoltre che ad oggi presso gli Uffici Catastali - Agenzia del Territorio di Massa Carrara non è stata presentata alcuna planimetria catastale, in quanto sul lotto in oggetto sono presenti fabbricati ancora in fase di costruzione.



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, area edificabile con fabbricati in corso di edificazione, sono ubicati in Via dei Margini, angolo Viale Giacomo Puccini (SS 1 Via Aurelia Ovest), nel Comune di Massa (MS), un'area situata a circa 500 metri dal centro cittadino, collocato in prossimità del Fiume Frigido e della Via Aurelia Ovest.

La zona è caratterizzata dalla presenza di aziende marmifere che sorgono lungo le sponde del fiume Frigido; nelle strette vicinanze sono presenti numerosi servizi quali attività commerciali, uffici, scuole d'infanzia, primarie e secondarie, nonché numerosi edifici a destinazione prevalentemente residenziale. Considerata la breve distanza dal centro del Comune di Massa, la zona risulta inoltre ben servita dai servizi di trasporto pubblico ed in prossimità della viabilità di comunicazione principale.

Nella Relazione Tecnica redatta dall'Arch. Cinzia Scandurra, incaricata della progettazione e direzione dei lavori dell'intervento previsto nella zona, si descrive che: "L'area, direttamente collegata alla strada statale Aurelia, un'arteria di viabilistica di grande rilevanza e con notevole flusso di traffico, sovrasta il fiume Frigido e confina con un tessuto edilizio residenziale piuttosto recente. Questo settore urbano era stato fino ad oggi occupato da laboratori per la lavorazione dei marmi: la rumorosità degli impianti, l'inquinamento prodotto dalle polveri, la presenza di traffico pesante, creavano condizioni ambientali difficilmente conciliabili con la vita cittadina. L'incompatibilità di questa destinazione industriale, vista la presenza rilevante di abitazioni, uffici, strutture pubbliche (la Maternità, l'Archivio di Stato), ha condotto al cambiamento della destinazione urbanistica per consentire un uso più appropriato. La filosofia progettuale del nuovo intervento è quella di ricostituire un quartiere vivibile in relazione con la storia urbana della città, trovando riferimento nelle preesistenze ancora vitali dei quartieri cittadini: l'area è infatti non lontana dal vecchio centro urbano e dalla struttura medievale che lo caratterizza, e in prossimità del Borgo del Ponte, antico agglomerato alla sommità del fiume Frigido."

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: CENTRO DI MASSA, CARRARA, FORTE DEI MARMI.

Attrazioni paesaggistiche: ALPI APUANE, CAVE DEL MARMO DI CARRARA.

Attrazioni storiche: DUOMO DI MASSA, CASTELLO MALASPINA.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA MASSA-CENTRO distanza 2,30 km.;

CASELLO AUTOSTRADALE di MASSA distanza 4,00 km.;

FERMATA BUS DI LINEA distanza 0,10 km.,

CAPOLINEA BUS DI LINEA distanza 0,20 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **DOMANDA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED]; Derivante da: ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA;

A rogito di **TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data **11/03/2011** trascritta a MASSA CARRARA in data **08/04/2011** ai Reg. Gen. n. **3034/Reg. Part. n. 2124**;

CON IL PRESENTE ATTO DI CITAZIONE LE SIGNORE [REDACTED] CHIEDONO CHE VENGA A LORO TRASFERITA LA PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI IDENTIFICATI IN CATASTO DEL COMUNE DI MASSA DAL **FOGLIO 79 MAPPALI 450, 467 E 465** (COME MEGLIO INDIVIDUATO NELLE SCRITTURE PRIVATE); CHE VENGA COSTITUITA DA PARTE DELLA [REDACTED] SERVITU' DI TRANSITO CARRABILE E PEDONALE DELLA LARGHEZZA DI ML. 3,50.

LE SIGNORE [REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE** di **ACCERTAMENTO DI SIMULAZIONE ATTI** a favore di [REDACTED] Derivante da: **DOMANDA GIUDIZIALE**;

A rogito di **TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data **19/10/2016** al **Rep. n. 63/2016** trascritta a MASSA CARRARA in data **22/11/2016** ai Reg. Gen. n. **10603/Reg. Part. n. 7689**.

CON IL PRESENTE ATTO DI CITAZIONE, SUI BENI AI MAPPALI 88, 51 SUB. 1 E 89, LA [REDACTED] CHIEDE AL TRIBUNALE, OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE RESPINTA: 1) IN TESI, DICHIARARE LA SIMULAZIONE (RELATIVA) DELL'ATTO A ROGITO NOTAIO BIANCHI 27-11-06 E DEI CONTRATTI PRELIMINARI PRODOTTI IN GIUDIZIO, CHE DISSIMULANO UNA VERA E PROPRIA PERMUTA; PER L'EFFETTO, DICHIARARE LA NULLITA' DELL'ATTO ROGATO DAL NOTAIO BIANCHI E DEI CONTRATTI PRELIMINARI E X ART. 1472 C.C. NON ESSENDO VENUTI AD ESISTENZA I MANUFATTI PERMUTATI EX ART. 1472 C.C.; 2) IN TESI SUBORDINATA, DICHIARARE CHE NON SI E' AVVERATA LA CONDIZIONE SOSPENSIVA RELATIVA ALL'EDIFICAZIONE DI IMMOBILI FUTURI DI CUI AI CONTRATTI PRELIMINARI PER DECORSO DI UN TERMINE ASSAI AMPIO PER L'IMPOSSIBILITA' DELLA [REDACTED] DI ADEMPIERE; 3) IN OGNI CASO, RESTITUIRE A [REDACTED]

[REDACTED] LA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DA ESSA NEGOZIATI CON IL ROGITO NOTAIO BIANCHI 27-11-2006 E RICONOSCERE A LEI DOVUTO IL RISARCIMENTO DEI DANNI CHE QUI SI QUANTIFICANO IN EURO 300.000,00 SALVA QUELLA MAGGIORE O MINORE SOMMA RITENUTA DI GIUSTIZIA, ALL'OCCORRENZA CON LIQUIDAZIONE EQUITATIVA; 4) CON VITTORIA DI SPESE E COMPETENZE DEL GIUDIZIO, INGIUSTAMENTE PROVOCATO, "[REDACTED]

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore del fondo identificato al foglio 79 mappali 88-16-93-54 sub. 1-53-54 sub. 2- 442-51 sub. 1-440 - Superficie Totale 11.281 mq.

A rogito di **NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI** in data **31/05/2007** al **Rep. n. 118484/10596** trascritta a MASSA CARRARA in data **12/06/2007** ai Reg. Gen. n.



7020/Reg. Part. n. 4421.

Con la presente CONVENZIONE EDILIZIA, a favore del COMUNE DI MASSA e contro [REDACTED] si stipula quanto segue.

PREMESSO:

- CHE LA [REDACTED] E' PROPRIETARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI MASSA, DISTINTO NEL VIGENTE CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 79 CON LE PARTICELLE N. 16 DI MQ. 180, N. 51 SUB. 1 (COMPRENDE ANCHE LA DISMESSA PARTICELLA N. 50) DI MQ. 323, N. 53 DI MQ. 4020, N. 54 SUB. 1 DI MQ. 260, N. 88 (COMPRENDE ANCHE LA DISMESSA PARTICELLA N. 52) DI MQ. 2822, N. 89 DI MQ. 3140, N. 93 DI MQ. 6, N. 440 (GIA' PARTE DELLA PARTICELLA N. 15) DI MQ. 42, N. 441 (GIA' PARTE DELLA PARTICELLA N. 15) DI MQ. 67 E N. 442 (GIA' PARTE DELLA PARTICELLA N. 15) DI MQ. 201;

- [REDACTED] SONO PROPRIETARIE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE POSTO IN COMUNE DI MASSA E DISTINTO NEL VIGENTE CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO DI MAPPA 79 CON LA PARTICELLA N. 17 SUB. N. 6, 7, 8 E 9 ED IN CATASTO TERRENI FOGLIO 79 PARTICELLA 17, ENTE URBANO CON CORTE ANNESSA, DI MQ. 220;

- CHE DETTI COMPENDI NEL LORO COMPLESSO HANNO UNA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 11.281 (UNDICIMILADUECENTOOTTANTUNO) E SONO QUELLI EVIDENZIATI IN COLORE GIALLO NELLA COPIA A STRALCIO (DAL FOGLIO DI MAPPA 79 DEL VIGENTE N.C.T. DEL COMUNE DI MASSA) CHE SI ALLEGA, DEBITAMENTE FIRMATO DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B";

- CHE TALI AREE HANNO, SECONDO IL VIGENTE P.R.G., LA DESTINAZIONE A "CENTRO CIVICO DI QUARTIERE", "PARCHEGGIO", "ALLARGAMENTO STRADALE" E "INDUSTRIE MARMIFERE";

- CHE PER LA REALIZZAZIONE DI TALE "CENTRO", DA REALIZZARSI SULLA PROPRIETA' DELLA [REDACTED], E' STATO PRESENTATO GIA' DAI DANTI CAUSA IN DATA 16 SETTEMBRE 2005, PROT.N. 43192, PROGETTO REDATTO DAGLI [REDACTED]

[REDACTED] COMPOSTO DA UNDICI TAVOLE E PER IL QUALE PROGETTO E' STATO RILASCIATO DA PARTE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA DEL SETTORE URBANISTICA DEL COMUNE DI MASSA PARERE DI CONFORMITA' URBANISTICA N. 56.444 IN DATA 11 AGOSTO 2006.

TUTTO CIO' PREMESSO [REDACTED] CON IL CONSENSO GIA' QUI CONTESTUALMENTE ESPRESSO [REDACTED]

[REDACTED], SI OBBLIGA, PER SE' E SUOI EVENTUALI AVENTI CAUSA, A CEDERE AL COMUNE DI MASSA LA PIENA PROPRIETA' DELLA PORZIONE DELL'EDIFICIO DESCRITTO IN PREMessa, ESPRESSAMENTE EVIDENZIATA, A MEZZO DI SPECIFICO TRATTEGGIO, NEI GRAFICI ALLEGATI IN UN UNICO INSERTO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C", CORRISPONDENTE AL 10% (DIECI PER CENTO) DEL VOLUME TOTALE DEL COSTRUIENDO CENTRO DI QUARTIERE E COSI' IDENTIFICATA DAGLI IMMOBILI INDICATI NELL'UNITA' NEGOZIALE N. 1 DEL TRASCRIVENDO ATTO E TUTTI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] LA CESSIONE DELLA PORZIONE DI EDIFICIO REALIZZATA IN CONFORMITA' A QUANTO PRECEDE, ED IN ESECUZIONE DELL'ART. 28 DELLE N.T.A., COSTITUISCE PRESTAZIONE SOSTITUTIVA DEL PAGAMENTO PECUNIARIO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, PREVISTI DALLA DISCIPLINA EDILIZIA COMUNALE, DOVUTE DALLA SOCIETA' [REDACTED]

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO per ATTO AMMINISTRATIVO** a favore del fondo identificato al foglio 79 mappali 88-51-440-441-442.

A rogito della **DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI** in data **22/10/2008** ai nn. **Rep. n. 436/2008** trascritto a MASSA CARRARA in data **15/12/2008** ai Reg. Gen. n. **14528/Reg. Part. n. 9935**.

Trattasi di **COSTITUZIONE DI VINCOLO per ATTO AMMINISTRATIVO** stipulato a favore del **MINISTERO PER I BENI CULTURALI DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E**



PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA con sede a Firenze - C.F. 94090920482, [REDACTED]
[REDACTED] DECRETO DI INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE AI SENSI
DELL'ART.10 COMMA 3 LETTERA D) DEL D. L.VO 42/2004 SULL'IMMOBILE (AREA)
DENOMINATO "OPIFICIO PER LA LAVORAZIONE DEI MARMI" SITO IN MASSA, VIA DEI
MARGINI, DISTINTO IN CATASTO DAL FOGLIO 79 PARTICELLE 18, 88, 440, 441, 442, E
PORZIONE DELLA PARTICELLA 51 (EX PARTICELLA 50), CONFINANTE CON LE
PARTICELLA 49, 13, 14, 89, 53,16 E 17.

- **CONVENZIONE EDILIZIA** A favore del fondo identificato al foglio 79 mappali 88-440-
464-93 sub. 1-466-51 sub. 1-441-89 superficie totale 11.061 mq..
A rogito di NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI in data **25/01/2011** al **Rep. n. 124639/2011**
trascritta a MASSA CARRARA in data **04/02/2011** ai Reg. Gen. n. **1034/Reg. Part. n.**
744.

Con la presente **CONVENZIONE EDILIZIA**, a favore del **COMUNE DI MASSA** e contro
[REDACTED] si stipula quanto segue.

PREMESSO CHE:

A) CHE LA [REDACTED] E' PROPRIETARIA ESCLUSIVA DELL'AREA
SITUATA NEL COMUNE CENSUARIO E AMMINISTRATIVO DI MASSA E CENSITA IN
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MASSA, IN DITTA ESATTAMENTE INTESTATA,
FOGLIO 79:

PARTICELLA 88 IN PIAZZA DELLA LIBERAZIONE N. 13A PIANO T ZONA CENSUARIA 1
CATEGORIA D/7 RENDITA EURO 8.521,54;

PARTICELLA 440 IN VIA DEI MARGINI PIANO T AREA URBANA METRI QUADRI 42;

PARTICELLA 441 IN VIA DEI MARGINI PIANO T AREA URBANA METRI QUADRI 67;

PARTICELLA 464 IN VIA DEI MARGINI PIANO T METRI QUADRI 133;

PARTICELLA 93 SUBALTERNO 1 IN VIA DEI MARGINI PIANO T ZONA CENSUARIA 1
CATEGORIA D/1 RENDITA EURO 142,00;

PARTICELLA 466 IN VIA DEI MARGINI PIANO T METRI QUADRI 4389;

PARTICELLA 51 SUBALTERNO 1 IN VIALE GIACOMO PUCCINI N. 13A PIANO T ZONA
CENSUARIA 1 CATEGORIA D/8 RENDITA EURO 1.495,30;

ED IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MASSA, IN DITTA ESATTAMENTE INTESTATA,
FOGLIO 79 PARTICELLA 89 DI HA 00 31 40 R.D. EURO 31,62 R.A. EURO 9,73;

B) CHE I SOPRAINDICATI INTERVENUTI PROPRIETARI, DICHIARANO DI AVERE LA PIENA
DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI E CONSEGUENTEMENTE DI ESSERE IN
GRADO DI ASSUMERE SENZA RISERVE GLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE;

C) CHE L'INTERVENTO PRIVATO DI CUI ALLA CONVENZIONE HA UNA SUPERFICIE
FONDIARIA TOTALE **DI MQ. 11.061 (UNDICIMILASESSANTUNO)**, RICOMPRESA, AI
SENSI DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE E SUCCESSIVA VARIANTE
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 75 DEL 3 AGOSTO
2009, PUBBLICATA IL 9 SETTEMBRE 2009 AL N. 36;

D) CHE TUTTO L'IMMOBILE E' GRAVATO DA CONVENZIONE STIPULATA CON IL
COMUNE DI MASSA CON ATTO RICEVUTO DA ME NOTAIO IN DATA 31 MAGGIO 2007
REPERTORIO N. 118484/10596 REGISTRATO A MASSA IL 12 GIUGNO 2007 AL N. 1828
ED IVI TRASCritta IL 12 GIUGNO 2007 N. 4421;

E) CHE LE PARTI INTENDONO ADDIVENIRE ALLA STIPULA DI UNA **NUOVA
CONVENZIONE** PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI LORO RAPPORTI IN RELAZIONE
ALL'AREA DI INTERVENTO R9;

VISTI:

A) LA DOMANDA DI **PERMESSO DI COSTRUIRE IN CONFORMITA' AL PIANO
INTEGRATO DI SVILUPPO SOSTENIBILE (DI SEGUITO PIUSS)**, CON I RELATIVI ALLEGATI,
PRESENTATA AL PROTOCOLLO COMUNALE AL N. **32813** DEL 30 GIUGNO 2010
INTEGRATA IN DATA 22 NOVEMBRE 2010;

B) LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 IN DATA 24 FEBBRAIO 2010
ESECUTIVA, CON LA QUALE E' STATA APPROVATA DEFINITIVAMENTE LA VARIANTE



FINALIZZATA ALL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIUSS;

C) LE **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)** PARTE INTEGRANTE DELLA VARIANTE PIUSS;

D) L'ALLEGATA **SCHEDA NORMATIVA R9** ED IN PARTICOLARE LA DISCIPLINA DELL'**AREA 1**;

QUANTO SOPRA PREMESSO: **IL PIUSS HA ATTUAZIONE TRAMITE INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI**, PER I QUALI VALGONO I TERMINI DI EFFICACIA DEI RELATIVI TITOLI ABILITATIVI, IN CONFORMITA' ALL'ARTICOLO 77 DELLA L.R.T. 1/2005, A PRESCINDERE DALLA DATA DELLA FORMALE STIPULA DELLA CONVENZIONE.

LE OPERE RELATIVE ALLA VIABILITA' DEVONO ESSERE ULTIME IN OGNI LORO PARTE ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI QUARANTOTTO MESI DALL'EFFICACIA DEL **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 63978 DEL 16 DICEMBRE 2010**. LA SOLA REALIZZAZIONE DEL SOLO TAPPETINO DI USURA DELLE STRADE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PUO' ESSERE DIFFERITA FINO ALL'ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI PREVISTI ALL'INTERNO DEL PIANO. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, NONCHE' LE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO A STANDARD PUBBLICO ED EXTRA STANDARD COME DESCRITTE NELLA SCHEDA NORMATIVA DELLE AREE DI INTERVENTO R9 (PARTE INTEGRANTE ED ESSENZIALE DELLA PRESENTE CONVENZIONE IN QUANTO COSTITUENTE PARTE INSCINDIBILE DELLA VARIANTE), DEVONO ESSERE ULTIME ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI QUARANTOTTO 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.

LA CESSIONE DELLA PROPRIETA' DELLE AREE PER LE URBANIZZAZIONI, NONCHE' DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO (STANDARD ED EXTRA STANDARD), COME DESCRITTE NELLA SCHEDA NORMATIVA R9, 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 ABITABILITA'/AGIBILITA'.

LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE OPERE SARA' CONDIZIONE IMPRESCINDIBILE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI E DELLA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'.

CON LA CESSIONE DELLE AREE SARANNO TRASFERITE AL COMUNE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE IVI REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE, DELLE QUALI SARA' PREVENTIVAMENTE ESEGUITO IL COLLAUDO. L'ESECUZIONE DEL COLLAUDO SARA' CONDIZIONE IMPRESCINDIBILE PER LA PRESENTAZIONE DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'.

OPERA, IN OGNI CASO, A FAVORE DEL COMUNE, IL DISPOSTO NORMATIVO DI CUI ALL'ART. 2932 C.C.. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO ESEGUITE IN VIA DIRETTA AI SENSI E PER TUTTI GLI EFFETTI, E IN CONFORMITA', DELL'ART. 32 COMMA 1 LETT. G) DEL D.LGS. 163/2006 E S.M. 1. DAL SOGGETTO ATTUATORE. LE SPESE TECNICHE PER I FRAZIONAMENTI, PER LA PROGETTAZIONE E LA DIREZIONE LAVORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SONO INTERAMENTE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI. I SOGGETTI ATTUATORI ASSUMONO A PROPRIO TOTALE CARICO GLI ONERI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 31 COMMA 1 LETT. G) DEL D.LGS 163/2006 E S.M.I., PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, COSI' COME DISCIPLINATE DALL'ART. 6 N.T.A. DELLA VARIANTE PIUSS ED EVIDENZIATE SUGLI ELABORATI DELLA VARIANTE, OVVERO "SCHEDA NORMATIVA DELLE AREE DI INTERVENTO" E "SCHEMI DIRETTORI E/O PROGETTI NORMA" (SPECIFICA SCHEDA R9). LE PARTI RICHIAMANO ESPRESSAMENTE I CONTENUTI PRESCRITTIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CUI ALL'ART. 6.2 N.T.A. VARIANTE PIUSS, NONCHE' I CRITERI PROGETTUALI INDICATI NEGLI SCHEMI DIRETTORI E/O PROGETTI NORMA, IN CONFORMITA' ALL'ART. 3 DELLE N.T.A. DELLA VARIANTE. **GLI ONERI DI**



URBANIZZAZIONE PRIMARIA VERRANNO SCOMPUTATI SULLA BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE OVVERO MONETIZZATI. I SOGGETTI ATTUATORI ASSUMONO A PROPRIO TOTALE CARICO GLI ONERI, SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 32 COMMA 1 LETTERA G) DEL D. LGS. 163/2006 E S.P.I. PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, COSI' COME EVIDENZIATE SUGLI ELABORATI DELLA VARIANTE, OVVERO NELLA "SCHEDE NORMATIVA DELLE AREE DI INTERVENTO R9" E "SCHEMA DIRETTORE E/O PROGETTO NORMA".

I SOGGETTI ATTUATORI ASSUMONO A PROPRIO TOTALE CARICO GLI ONERI PER LA ESECUZIONE DELLE OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI. GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA VERRANNO SCOMPUTATI SULLA BASE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE OVVERO MONETIZZATI. RISULTANO ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE E PERTANTO DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE ESCLUSIVE DEL SOGGETTO ATTUATORE A PRESCINDERE DALLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALLA DISCIPLINA URBANISTICA, LE SEGUENTI OPERE:

- A) - POSTI MACCHINA INTERNI AI LOTTI NELLE MISURE MINIME DI CUI ALLE VIGENTI DISPOSIZIONI;
- B) - VERDE PRIVATI IN GENERE, INTERNO AI SINGOLI EDIFICI ANCORCHE' OBBLIGATORIO AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI;
- C) - ILLUMINAZIONE DEGLI ACCESSI, PROTEZIONE E AUTOMAZIONE ELETTRONICA O MECCANICA DEGLI STESSI;
- D) - ALLACCIO DEI CONTATORI O DELLE ALTRE APPARECCHIATURE INERENTI LE UTENZE PRIVATE.

TALI OPERE, ANCORCHE' ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE, SONO ESEGUITE CONTEMPORANEAMENTE ALL'EDIFICIO PRINCIPALE E COMUNQUE PRIMA DELLA ULTIMAZIONE DI QUESTO E DELLA RICHIESTA DI UTILIZZAZIONE DEL MEDESIMO (ABITABILITA'). IN APPLICAZIONE DEI PRINCIPI ESPRESSI DALLE N.T.A. DELLA VARIANTE PIUSS NEL RISPETTO DEI PRINCIPI DI CUI ALLA L.R. TOSCANA 1/2005, LE AREE E LE OPERE CHE COMPETONO AL PIANO E DA CEDERE AL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA PRESENTE CONVENZIONE, SONO QUANTIFICATE NELLA SINGOLA SCHEDA DI RIFERIMENTO PER L'INTERVENTO R9, ALLEGATA ALLA CONVENZIONE E QUI INTEGRALMENTE RICHIAMATA, OVVERO: PER OPERE A STANDARD (SPAZIO PUBBLICO E PARCHEGGIO) DI CUI MQ. 4010,30 (QUATTROMILADIECI VIRGOLA TRENTA) (STANDARD RESIDENZIALI)/MQ. 984,25 (NOVECENTOOTTANTAQUATTRO VIRGOLA VENTICINQUE) (STANDARD COMMERCIALE/DIREZIONALE) PER OPERE EXTRA STANDARD - SPAZIO PUBBLICO E/O PARCHEGGI A RASO: MQ. 2437,07 (DUEMILAQUATTROCENTOTRENTASETTE VIRGOLA ZERO SETTE); - PARCHEGGIO: 30 (TRENTA) POSTI AUTO; - RECUPERO FABBRICATO EX SEGHERIA A FINI ESPOSITIVI : SUL 888,14 (OTTOCENTOOTTANTOTTO VIRGOLA QUATTORDICI).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA a

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

Importo ipoteca: **€ 32.000.000,00;** Importo capitale: **€ 16.000.000,00;**

A rogito di **NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI** in data **27/11/2006** al Rep. n. **117385/10018;** Iscritta a **MASSA CARRARA** in data **04/12/2006** ai Rep. Gen. n.



15259/Rep. Part. n. 2909;

Note: La presente Ipoteca, rettificata in data 04/04/2007 ai numeri 4156/876, è stata stipulata a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà sui mappali n. 88, 51 sub. 1, 89 (beni nella loro originaria consistenza) nonché contro [REDACTED] (rettificata in [REDACTED] nella nota in data 04/04/2007) per l'intero diritto di piena proprietà sui rimanenti mappali.

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore della [REDACTED]; Derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 300.000.000,00; Importo capitale: € 150.000.000,00;

A rogito di **NOTAIO DARIO DALLE LUCHE** in data 01/06/1999 al Rep. n. 49151; Iscritta a MASSA CARRARA in data 03/06/1999 ai Reg. Gen. n. 5348/Reg. Part. n. 986;

Note: La presente Ipoteca è stata stipulata a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà sui beni in oggetto di cui ai mappali 54 sub. 2 - 16 - 53 - 54 sub. 1 - 93.

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore del [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

Importo ipoteca: € 32.000.000,00; Importo capitale: € 16.000.000,00;

A rogito di **NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI** in data 27/11/2006 al Rep. n. 117385/10018; Iscritta a MASSA CARRARA in data 04/04/2007 ai Reg. Gen. n. 4156/Reg. Part. n. 876 ;

Note: LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ISCRITTA IN DATA 4 DICEMBRE 2006 AL N. 2909 REG. PART. IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE GLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE N. 2 RELATIVI AL CAPANNONE AD USO INDUSTRIALE SONO STATI INDICATI COME CENSITI AL FOGLIO 79 PARTICELLA 16 SUB. 1 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 53 SUB. 1 E PARTICELLA 54 SUB. 93 ANZICHE' COME GIUSTAMENTE CENSITI AL FOGLIO 79 PARTICELLA 16 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 53 E 54 SUB. 1 E PARTICELLA 93.

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore del [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

Importo ipoteca: € 12.550.000,00; Importo capitale: € 6.275.000,00;

A rogito di **NOTAIO ALESSANDRA BIANCHI** in data 31/07/2012 al Rep. n. 126806/15691; Iscritta a MASSA CARRARA in data 01/08/2012 ai Reg. Gen. n. 6250/Reg. Part. n. 754;

Note: La presente Ipoteca è stata stipulata a favore del [REDACTED]

[REDACTED] per l'intero diritto di piena proprietà sui mappali n. 88, 51 sub. 1, 89 (beni nella loro originaria consistenza).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] in liquidazione; Derivante da: **SENTENZA DI CONDANNA;**

Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 14.000,00;

A rogito del **TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data 25/02/2014 al Rep. n. 208/2014;



Iscritta a MASSA CARRARA in data 25/07/2016 ai Reg. Gen. n. 6791/Reg. Part. n. 923;
Note: L'IPOTECA, PENDENTE SUI BENI DI CUI AI MAPPALI N. 88, 51 SUB. 1,89, 466 E 467, VIENE ISCRITTA A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 14.000,00 OLTRE INTERESSI LEGALI DALLE SINGOLE SCADENZE AL SALDO, SPESE LEGALI LIQUIDATE E SPESE VIVE SOSTENUTE PER LA PRESENTE ISCRIZIONE, VANTATO [REDACTED], IN VIRTU' DEL D.I. N. 302/2013 DEL TRIBUNALE DI MASSA, EMESSO IN DATA 13.8. 13, CONFERMATO DALLA SENTENZA N. 208 DEL 25.2.2014 DEL TRIBUNALE DI MASSA.

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]
Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**;
A rogito di **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA** in data 01/04/2014 al Rep. n. 1330/14 trascritto a MASSA CARRARA in data 07/04/2014 ai Reg. Gen. n. 2847/Reg. Part. n. 2279;
IL PRESENTE PIGNORAMENTO, RICADENTE ESCLUSIVAMENTE SOLO SUL MAPPALE N. 89, SI INTENDE EFFETTUATO SINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL CREDITO VANTATO PARI AD EURO 14.009,22 (QUATTORDICIMILANOVE/22) OLTRE INTERESSI LEGALI E SPESE DELLA PROCEDURA.

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]
Derivante da: **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**;
A rogito di **TRIBUNALE DI MASSA (MS)** in data 10/02/2017 al Rep. n. 450 trascritto a MASSA CARRARA in data 29/03/2017 ai Reg. Gen. n. 2675/Reg. Part. n. 1820;
IL PRESENTE PIGNORAMENTO, RIGUARDANTE GLI IMMOBILI IN OGGETTO NELLA LORO ORIGINARIA CONSISTENZA, VIENE STIPULATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 5.612.400,79, OLTRE INTERESSI E SPESE.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
- per diritto di proprietà per la quota di 1/9 relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di 4/72 relativamente all'immobile al mappale n. 88.

[REDACTED]
- per diritto di proprietà per la quota di 1/9 relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di 4/72 relativamente all'immobile al mappale n. 88.

[REDACTED]
- per diritto di proprietà per la quota di 1/9 relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di 4/72 relativamente all'immobile al mappale n. 88.

Dal 03/05/1997 al 31/03/2004 in forza di **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

A rogito dell'**UFFICIO DEL REGISTRO DI MASSA (MS)**, in data 03/05/1997, al Rep. n. 83/377; trascritto a MASSA CARRARA in data 01/07/1997, ai Reg. Gen. n. 4987/Reg. Part. n. 3743.



Note: La presente **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** è stata redatta in seguito a Successione Testamentaria

- per diritto di proprietà per la quota di **1/3** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
 - per diritto di proprietà per la quota di **4/24** relativamente all'immobile al mappale n. 88.
- Soggetti a favore:

Titolare/Proprietario:

- per diritto di proprietà per la quota di **1/2** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di **18/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

- per diritto di proprietà per la quota di **1/2** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;

- per diritto di proprietà per la quota di **18/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

Dal **31/03/2004** al **27/11/2006** in forza di **ATTO DI DIVISIONE** - a rogito del Notaio **DARIO DALLE LUCHE**, in data **31/03/2004**, al Rep. n. **60585**; trascritto a **MASSA CARRARA**, in data **08/04/2004**, ai Reg. Gen. n. **3758/Reg. Part. n. 2726**.

Note: Il presente **ATTO DI DIVISIONE** è stato stipulato contro:

- per diritto di proprietà per la quota di **3/9** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di **12/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

- per diritto di proprietà per la quota di **3/9** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di **12/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

- per diritto di proprietà per la quota di **1/9** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di **4/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

- per diritto di proprietà per la quota di **1/9** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di **4/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

- per diritto di proprietà per la quota di **1/9** relativamente agli immobili ai mappali n. 89 e 51;
- per diritto di proprietà per la quota di **4/72** relativamente all'immobile al mappale n. 88.

Titolare/Proprietario:

dal **04/04/2006** ad oggi (attuale proprietario) in forza di **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE** - a rogito del Notaio **ALESSANDRA BIANCHI**, in data **04/04/2006**, al Rep. n. **118154**; trascritto a **MASSA CARRARA**, in data **13/04/2007**, ai Reg. Gen. n. **4555/Reg. Part. n. 2950**.

Note: Con il presente atto di **FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE** la [redacted] diviene proprietaria dei seguenti immobili, per l'intero diritto di proprietà, identificati al Catasto del Comune di Massa così come segue:

- **Fg. 79 part. 54 sub. 2** (Catasto Fabbricati);
- **Fg. 79 part. 16** (Catasto Fabbricati);
- **Fg. 79 part. 93** (Catasto Fabbricati);
- **Fg. 79 part. 54 sub. 1** (Catasto Fabbricati);
- **Fg. 79 part. 53** (Catasto Fabbricati);
- **Fg. 79 part. 442** (Catasto Fabbricati)

Contro:



Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 27/11/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data 27/11/2006, al Rep. n. 117381/10014; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/12/2006, ai Reg. Gen. n. 15255/Reg. Part. n. 10204.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [redacted] acquista l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Fg. 79 part. 88, per il diritto di proprietà per la quota di 16/48, da:

- [redacted] per la quota di 4/48 del diritto di piena proprietà;

- Si [redacted] per la quota di 4/48 del diritto di piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/48 del diritto di piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/48 del diritto di piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 1/48 del diritto di piena proprietà;

- [redacted] per la quota di 7/48 del diritto di piena proprietà.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 27/11/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data 27/11/2006, al Rep. n. 117382/10015; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/12/2006, ai nn. Reg. Gen. n. 15256/Reg. Part. n. 10205.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [redacted] acquista i seguenti immobili, per le quote sotto indicate, identificati al Catasto del Comune di Massa così come segue:

Unità negoziale n. 1 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà):

- Immobile n. 1: Fg. 79 part. 89 (Catasto Terreni)

- Immobile n. 2: Fg. 79 part. 51 sub. 1 (Catasto Fabbricati)

Unità negoziale n. 2 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

- Immobile n. 1: Fg. 79 part. 88 (Catasto Fabbricati)

Contro: [redacted] - [redacted] - [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2.

Titolare/Proprietario:

[redacted]
dal 27/11/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data 27/11/2006, al Rep. n. 117383/10016; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/12/2006, ai Reg. Gen. n. 15257/Reg. Part. n. 10206.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [redacted] acquista i seguenti immobili, per le quote sotto indicate, identificati al Catasto del Comune di Massa così come segue:

Unità negoziale n. 1 (per la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà):

- Immobile n. 1: Fg. 79 part. 88 (Catasto Fabbricati)

Unità negoziale n. 2 (per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà):

- Immobile n. 1: Fg. 79 part. 51 sub. 1 (Catasto Fabbricati)

- Immobile n. 2: Fg. 79 part. 89 (Catasto Terreni)

Contro: [redacted] per



la quota di 1/4 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all'unità negoziale n. 1; per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all'unità negoziale n. 2.

Documento successivo correlato: ANNOTAZIONE N. 1642 del 19/12/2016 R. Gen. n. 11575 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 27/11/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - a rogito del Notaio ALESSANDRA BIANCHI, in data 27/11/2006, al Rep. n. 117384/10017; trascritto a MASSA CARRARA, in data 04/12/2006, ai Reg. Gen. n. 15258/Reg. Part. n. 10207.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la [REDACTED] acquista l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Fg. 79 part. 88, per il diritto di proprietà per la quota di 8/48, da:

- [REDACTED] per la quota di 8/48 del diritto di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **56444**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POLIFUNZIONALE PER "CENTRO DI QUARTIERE"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/2005 al n. di prot. 56444.

Numero pratica: **62263**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTO DI RECUPERO URBANO [REDACTED] PIUSS R9 in sostituzione al precedente "CENTRO DI QUARTIERE"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/03/2009 al n. di prot. 62263.

Numero pratica: **63757**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Parere di Conformità Urbanistica**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTI DI RECUPERO URBANO

Presentazione in data 30/06/2010 al n. di prot. 63757.

Numero pratica: **63978**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: REALIZZAZIONE DI FABBRICATI PER INTERVENTI DI RECUPERO URBANO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/11/2010 al n. di prot. 63978

Rilascio in data 16/12/2010 al n. di prot. 63978

NOTE: Si rende noto che il Titolo Abilitativo in oggetto è in scadenza nel gennaio 2018, al momento dunque della stesura della presente relazione CTU.



7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità edilizia: Poiché gli immobili, a seguito dei titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale di Massa, risultano in corso di costruzione, non risulta al momento possibile dichiarare la Conformità Edilizia degli stessi.

7.2 Conformità urbanistica:

Relativamente alla **Conformità Urbanistica** dei beni oggetto del presente procedimento, in seguito alle ispezioni svolte presso il Comune di Massa comprensive di rilascio su mia richiesta del **C.D.U.** (Certificato di Destinazione Urbanistica) in allegato alla presente al n. 6, risulta quanto segue.

Gli immobili oggetto della presente, identificati al **Fg. 79 particelle n. 51, 88, 89, 466, 467**, secondo le norme del **Piano Regolatore Generale** approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980, e successiva "Variante parziale al PRG finalizzata all'attuazione degli interventi previsti dal **Piano Integrato di Sviluppo Sostenibile (PIUSS)**" approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24/02/2010, hanno la seguente destinazione:

- **Zone di intervento del PIUSS: Area R9 – Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale" – scheda R9 art. 25/ter NTA.** Si richiamano con particolare attenzione gli obblighi convenzionali fissati nell'apposito schema di convenzione che costituisce parte integrante della Variante al P.R.G.C. approvata.

- L'immobile di cui al **Foglio 79, mappale 88 (ex Segheria)**, è tra i beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004.

- Con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015 è stato adottato il **Regolamento Urbanistico (RU)**. Tale strumento conferma e fa salve le previsioni del **Piano Integrato di Sviluppo Sostenibile (Art. 155 NTA)**.

- Per la fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU, occorre far riferimento alle Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG) di cui all'elaborato B.2 del RU adottato.

- Qui di seguito gli stralci delle **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** del P.R.G. vigente (si veda in allegato al numero 6) relative alla **scheda R9 – Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale"**:

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 "Borgo Ducale".
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 11.196, di cui:

•Area 1: 11.061 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.

Disciplina PRGC 1980

- Zone per centri di quartiere – attrezzature centro civico di quartiere
- Parcheggio di progetto
- Viabilità (ampliamento)
- Zone industriali marmifere



Disciplina Variante

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** (Art. 5 NTA) 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

Area 2

Si prevede il mantenimento dell'attuale funzione residenziale.

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

- Edificio residenziale esistente: fino alla ristrutturazione edilizia

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) = $[(SUL(r) \times 1,07) \times 3] \times 25 / 88 = mq\ 2188,63$

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

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.

Area 2

Intervento diretto.

- Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 09/12/2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31/07/2012 "Piano Strutturale – Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n. 73 del 17/12/2013 "Piano Strutturale – Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica – controdeduzione alle osservazioni ed approvazione definitiva".

- VINCOLI:

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.R. Toscana n. 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le Aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata. Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale".

Il RU adottato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA. Per gli immobili in oggetto vengono dunque individuati i seguenti vincoli come da Art. 149 NTA RU:

- Fg. 79 mapp. 51 – Pericolosità geomorfologica elevata;
- Fg. 79 mapp. 88 e 89 – In parte Pericolosità geomorfologica elevata, in parte Pericolosità idraulica elevata;
- Fg. 79 mapp. 466 e 467 - in parte Pericolosità idraulica elevata.

Per quanto sopra si riportano i dati di Verifica dei Parametri Urbanistici, approvati in quanto conformi dal Comune di Massa, estratti dalla Relazione Tecnica dell'Arch. Cinzia Scandurra, progettista e direttore dei lavori incaricata:

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI

Area 1 norme di variante PIUSS da rispettare

Previsione di piano

- Superficie coperta massima: $S_c = 25\% S_t = \text{mq } 2.730,50$
- SUL massima per destinazioni d'uso private (nuove costruzioni):
SUL = mq 5600, (escluso muri perimetrali) 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



AREA 1 Intervento diretto convenzionato, nel rispetto dell'allegato Schema direttore "Frigido Sud" o di progetto unitario relativo all'intera area.

Parametri di progetto (vedi tavola di progetto n°19)

- Superficie coperta massima: di progetto mq 2.126,59
- SUL massima per destinazioni d'uso private (nuove costruzioni): mq 4.397,59,
SUL massima per attività commerciali: SUL (c) = mq 716,55 pt compreso loggiati e scale
SUL massima per attività direzionali: SUL (d) = mq 727,34 pt compreso loggiati e scale
SUL massima per attività direzionali e commerciali: SUL (d) + SUL (c) = mq 1.149,82 pt escluso loggiati e scale
- SUL totale residenziale commerciale e direzionale compreso muri = mq 5.978,56
escluso muri perimetrali = mq 5.418,26
- Altezza massima nuove costruzioni: H = m 11,85

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

- S(r) (standard residenza) = mq $4397,58 \times 1.07 \times 3 \times 25 / 88 =$ mq 4010,30
- S(c+d) (standard commerciale+direzionale) = $1149,82 \times 1.07 \times 0.8 \times 25 / 88 =$ mq 984,25
- Standard a parcheggi

N° abitanti mc (r) / 80 = $13.445,73 / 80 =$ 168,07 abit.

mq 25 per abitante di cui 6 mq a parch. = mq 1.008,43

L. Tognoli $1mq/10mc = mc 18.650,52 \times 10\% =$ 1.865,05 mq

D.M. 1444 40% SUL (C)+(D) = $1.149,82 \times 40\% =$ 459,93 mq

L. bersani $1mq/1mq SUN (c) = 100\%$ mq 443,22

TOT. STANDARD PARCHEGGI = MQ 3.776,63 N° 151,07

Parcheggio a raso di progetto mq 2.436,13 n° posti 89

Parcheggio interrato di progetto mq 6.794,39 n° posti 214

Totale mq a parcheggio di progetto mq 9.230,52 n° posti 303.

Tramite convenzione verranno ceduti al comune il volume della ex segheria con una Sul pari a mq 800, 14 ed una Sul interrata con destinazione a parcheggi equivalente a n° 30 posti auto.

Tale volumetria fuori terra e interrata viene individuata nella tavola n° 19 (schema superfici utili e verifica standard urbanistici) e nella tavola 0 (Planimetria generale).

SUPERFICIE DRENANTE

Legge 230/94 art. 10.1 = superficie permeabile del lotto > del 25% della superficie fondiaria

Sup lotto mq 10.922,00 = sup drenante > di mq 2.201,73

Tutta la superficie di progetto drenante è in parte destinata a prato e in parte a parcheggio pubblico, realizzato sempre su superficie drenante costituita dal prato armato o autobloccanti.

NOTA: Si fa presente che:

- Il complesso immobiliare in fase di esecuzione, risulta concessionato con Permesso di costruire n. 63978 del 16 dicembre 2010 - Realizzazione di fabbricato per intervento di recupero urbano "Borgo Ducale" PIUSS R9 in sostituzione al precedente "Centro di Quartiere": come già specificato al precedente punto 7.1 detto titolo abilitativo è in scadenza per il mese di gennaio 2018;

- Gli immobili in esecuzione sono soggetti a CONVENZIONE URBANISTICA - P.I.U.S.S. - R9 Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale" rogante: Notaio Alessandra Bianchi in data 25/01/2011 Num. Repertorio: 124639 Num. Raccolta: 14313, Trascritto a Massa il 04/02/2011 N. Registro generale: 1034 N. Registro particolare: 744. Per gli obblighi derivanti dalla medesima Convenzione si rimanda alla copia in allegato alla presente ed in sintesi alla nota di trascrizione al precedente punto 4. N.B.

– LA CONVENZIONE DI CUI SOPRA, PUR ESSENDO RINNOVABILE, E' IN PROSSIMA SCADENZA AL 04/02/2018.



Descrizione: di cui al punto A – AREA EDIFICABILE CON FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE

I beni immobili oggetto della presente, siti nel **Comune di Massa (MS) – Via dei Margini angolo Via G. Puccini (SS 1 – Via Aurelia Ovest)**, vengono di seguito più precisamente descritti:

Compendio composto da **Terreni edificabili in corso di edificazione – PIUSS scheda R9**, costituito dalle particelle distinte attualmente al Catasto Fabbricati del Comune di Massa al Fg. 79, particelle n. 88, 51 sub. 1, 466, 467 e al Catasto Terreni al Fg. 79 particella n. 89, per una metratura complessiva di 11.061 mq. Come già evidenziato le particelle suddette derivano dalle particelle n. 88, 51 sub. 1, 89, 54 sub. 1 e 2, 16, 53, 89 in forza di variazione per divisione e demolizione parziali del 04/06/2009.

Gli immobili in oggetto, come da Piano Adottato dall'Amministrazione, ricadono nel loro insieme all'interno dell'Area PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Sostenibile) – scheda R9 – **Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale"**, che prevede il recupero urbano di area ex-industriale dismessa mediante l'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 **"Borgo Ducale"**; prevede altresì il **potenziamento del sistema dei parcheggi** a servizio dell'area centrale di Massa ed il **Recupero funzionale di fabbricato di interesse archeologico-industriale per attività culturali (ex-segheria)** e sua acquisizione al patrimonio pubblico.

Il progetto, in fase di edificazione, prevede la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione prevalentemente residenziale con attività commerciali e direzionali al piano terra nonché il recupero dell'edificio della "ex-segheria", immobile dichiarato di interesse particolarmente importante e sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42e ss. mm. ii. (categoria di intervento ai sensi della normativa regionale sull'edificio: fino a restauro e risanamento conservativo), in cui si prevede di realizzare il **"Museo multimediale della Memoria"**.

Come si legge nella relazione tecnica depositata presso il Comune di Massa, redatta dall'Arch. Cinzia Scandurra, incaricata dalla ██████████ in qualità di progettista e direttore dei lavori, gli obiettivi del progetto sono i seguenti: *"Il progetto del complesso residenziale e commerciale Borgo Ducale ha come obiettivo la valorizzazione di una zona al limite del centro urbano della città di Massa.*

Con il recupero della ex segheria, dichiarata di interesse particolarmente importante e sottoposta a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e ss.mm.ii., e la sua trasformazione a polo museale si aggiunge quello della integrazione culturale, in ragione della ricucitura che la nuova struttura andrebbe ad operare nel contesto sociale cittadino, soprattutto per quanto attiene il recupero della memoria storica del settore lapideo, nonché delle vicende più importanti che segnarono il nostro territorio nel corso del secondo conflitto mondiale. In tal modo, il museo potrebbe diventare il centro degli studi storici dell'intero comprensorio apuo-versiliense, con innegabili vantaggi in termini di promozione culturale e tecnologica, con importante funzione di raccordo e coordinamento delle variegate realtà culturali del nostro territorio, quali il sistema di fortificazioni della Lunigiana, la rete costituita dalle attività lapidee in generale, dai poli estrattivi degli agri marmiferi fino ai laboratori di segagione, lavorazione industriale ed artistica del marmo, oltre al moderno sistema infrastrutturale necessario per la promozione turistica in ambito costiero o montano." [...]

"Il progetto ripropone un impianto urbano introverso, che trova riferimento nella storia della città mediterranea, un tessuto fatto di vuoti (piazze e spazi interni) e di pieni (edifici), di differenti visuali e di varie prospettive.

La memoria dell'attività di lavorazione dei marmi, che qui si svolgeva, in prossimità del centro abitato e del fiume Frigido, e che storicamente ha contraddistinto questo settore urbano, viene conservata attraverso l'utilizzo di materiali lapidei e motivi architettonici.

La testimonianza più significativa di quella operosità, è l'antica segheria, risalente al 1800, che viene restaurata e valorizzata per un uso pubblico. La vecchia segheria è il perno morfologico a cui fa riferimento tutto il progetto, che si articola con arretramenti e sfalsamenti dei volumi, confrontandosi in primo luogo con quel manufatto." [...]

"La volontà di realizzare un quartiere che si omogeneizza con il tessuto circostante viene riaffermata nel



carattere architettonico degli edifici, che non si pongono come episodi eccezionali, ma come un complesso unitario, caratterizzato da un'architettura sobria e tradizionale, senza particolari accentuazioni decorative, ad eccezione di alcune fasce marcapiano in marmo, con balconi costituiti da mensole e lastre in marmo bianco locale e terrazzi con pergolati in ferro con ruggine frenata come per gli elementi di presa d'aria del piano interrato, inseriti all'interno della piazza e dei giardini."

Il progetto prevede la realizzazione di **quattro edifici, denominati A, B, C, D** per una volumetria complessiva di **18.384,67 mc.** e una superficie coperta complessiva di **1.580,97 mq.**, una SUL complessiva di **5.418,26 mq.** escluso i muri perimetrali, e di 5.978,56 mq. compreso i muri perimetrali così suddivisa:

- SUL residenziale mq 4.937,58 mq.

- SUL commerciale e direzionale 1.149,82 mq. escluso loggiati e vani scale.

La SUL commerciale sarà realizzata esclusivamente a piano terreno degli edifici denominati A e B, mentre la SUL direzionale sarà realizzata esclusivamente a piano terreno degli edifici C e D.

I quattro blocchi residenziali analizzati nel dettaglio sono previsti così come segue:

BLOCCO A (due corpi scala)

- Superficie coperta: 544,04 mq.

- Altezza: 11,85 ml.

- Volumetria: 6.460,36 mc. (6.400,28 mc. escluso i loggiati)

- Piano terreno: 11 unità commerciali

- Piano primo: 7 unità abitative

- Piano secondo: 7 unità abitative

- Piano sottotetto (con altezza abitabile): 4 unità abitative e 2 duplex collegati agli appartamenti dei piani sottostanti.

BLOCCO B (un corpo scala)

- Superficie coperta: 244,40 mq.

- Altezza: 11,85 ml.

- Volumetria: 2.868,97 mc. (2.838,77 mc. escluso i loggiati)

- Piano terreno: 5 unità commerciali

- Piano primo: 3 unità abitative

- Piano secondo: 3 unità abitative

- Piano sottotetto (con altezza abitabile): 1 unità abitativa e 2 duplex collegati agli appartamenti dei piani sottostanti.

BLOCCO C (un corpo scala)

- Superficie coperta: 319,20 mq.

- Altezza: 11,85 ml.

- Volumetria: 3.836,37 mc. (3.804,15 mc. escluso i loggiati)

- Piano terreno: 4 unità commerciali o direzionali

- Piano primo: 4 unità abitative

- Piano secondo: 4 unità abitative

- Piano sottotetto (con altezza abitabile): 2 unità abitative e 2 duplex collegati agli appartamenti dei piani sottostanti.

BLOCCO D (due corpi scala)

- Superficie coperta: 476,33 mq.

- Altezza: 11,85 ml.

- Volumetria: 5.702,76 mc. (5.607,31 mc. escluso i loggiati)

- Piano terreno: 6 unità commerciali o direzionali

- Piano primo: 6 unità abitative

- Piano secondo: 6 unità abitative



- Piano sottotetto (con altezza abitabile): 2 unità abitative e 4 duplex collegati agli appartamenti dei piani sottostanti.

“Tutte le unità abitative saranno rifinite con pavimentazioni in marmo, legno o ceramica, monocottura di prima qualità, le zone cottura saranno rivestite a parete con mattonelle in ceramica, i servizi igienici saranno pavimentati e rivestiti con ceramiche (ogni unità abitativa verrà caratterizzata con disegni e colori diversi), i portoncini blindati di ingresso saranno in legno come tutte le porte degli ambienti interni, gli infissi saranno in legno solo nella parte interna in alluminio nella parte esterna, le persiane verranno sostituite da scuri interni in legno tinteggiate e colorate a scelta della DL e complete all'esterno di zanzariera a rullo e tendina oscurante a rullo affiancata alla zanzariera per proteggere il vetro nei giorni di pioggia. Relativamente all'area esterna il progetto prevede la pavimentazione delle piazze dei passaggi esterni e dei marciapiedi con marmo o pietra locale, la viabilità interna al lotto verrà realizzata con asfalto colorato o con autobloccanti, a scelta della DL, come le aree destinate a parcheggio, solo alcune di queste in prossimità degli spazi verdi verranno realizzate con autobloccanti forati, o prato armato, per permettere la continuità della macchia di verde anche nello spazio adiacente destinato a parcheggio; il completamento della zona a parcheggio esterno lungo il perimetro del lotto, permette di raggiungere n° 89 posti auto, ad uso pubblico sia per le abitazioni che per le attività commerciali e direzionali, mentre le due aree interrato destinate a parcheggio interrato consentiranno di raggiungere 214 posti auto e 105 posti moto.

Il parcheggio interrato avrà una volumetria complessiva di 24.838,14 mc., di cui:

PIANO INTERRATO SOTTOSTANTE GLI EDIFICI A e B

- Superficie lorda: 3.569,37 mq.
- Altezza interna: 2,5 ml.
- Altezza di interpiano: 3,5 ml.
- Volume: 12.492,80 mc.
- Posteggi: 103 auto e 55 moto.

PIANO INTERRATO SOTTOSTANTE GLI EDIFICI C e D

- Superficie lorda: 3.527,24 mq.
- Altezza interna: 2,5 ml.
- Altezza di interpiano: 3,5 ml.
- Volume: 12.345,34 mc.
- Posteggi: 111 auto e 11 moto.

L'edificio dell' "ex-segheria", di cui è prevista la trasformazione in polo museale, avrà le seguenti caratteristiche:

- Volumetria totale: 4.057,97 mq.
- Superficie coperta: 545,62 mq.
- SUL totale: 888,14 mq (786,52 mq escluso i muri perimetrali).

La Convezione stipulata con il Comune di Massa, prevede la cessione al Comune stesso della volumetria della ex segheria con una SUL pari a **888,14 mc**, una SUL interrata con destinazione a parcheggi equivalente a n. **30 posti auto**, pari ad una SUL di **1.190,52 mq**, e la cessione di **spazio verde e/o parcheggi a raso**.

Tale volumetria fuori terra e interrata viene individuata nella **tavola n° 19** (schema superfici utili e verifica standard urbanistici) e nella **tavola 0** (Planimetria generale), entrambe le tavole in allegato alla presente al n. 6.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Condizioni generali dell'immobile:

L'area oggetto della presente procedura risulta ad oggi come un cantiere ormai inattivo sin dalla data del 15/07/2013 ed in stato di abbandono, con strutture in c.a. non completate; alcune armature sono a vista, le tamponature sono state eseguite solo in esigua parte. I lavori svolti si stimano in circa il 27% del totale.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima: Metodo di stima per Valore di Trasformazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA-CARRARA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA-CARRARA;
Ufficio Tecnico del Comune di MASSA
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

8.3 Valutazione corpi:

A – AREA EDIFICABILE CON FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE – PIUSS – SCHEDA R9.

Altro Metodo di Valorizzazione.

Riguardo alla valutazione del compendio in esecuzione in premessa si specifica che si è tenuto in considerazione quanto segue:

- come già fatto presente il Permesso di Costruire n. 63978 del 16 dicembre 2010 - Realizzazione di fabbricato per intervento di recupero urbano "Borgo Ducale" PIUSS R9 in sostituzione al precedente "Centro di Quartiere" è **in scadenza per il mese di gennaio 2018**;

- Gli immobili in esecuzione sono soggetti a CONVENZIONE URBANISTICA - P.I.U.S.S. - R9 Intervento di recupero urbano "Borgo Ducale" rogante: Notaio Alessandra Bianchi in data 25/01/2011 Num. Repertorio: 124639 Num. Raccolta: 14313, Trascritto a Massa il 04/02/2011 N. Registro generale: 1034 N. Registro particolare: 744. Detta Convenzione, rinnovabile, è **in prossima scadenza alla data del 04/02/2018**;

Tutto quanto sopra premesso, si precisa che il valore di stima del compendio in esecuzione viene nella presente CTU valutato ipotizzando un futuro rinnovo sia del Permesso di Costruire che della polizza di fidejussione e della Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Massa, tenendo anche conto di quanto disposto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Massa e relative NTA in conformità con quanto stabilito dal PIUSS scheda R9.

Per quanto sopra, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto, in corso di costruzione, si ritiene adeguato utilizzare il procedimento di STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE, valutato, nel caso specifico, come somma tra il valore di trasformazione dell'area e il valore delle opere già in essere, tutti attualizzati con un tasso di capitalizzazione del 3,0%.

- La formula per il **CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**, che tiene conto del tempo di trasformazione, è la seguente:



$$V_t = \frac{V_{mc}}{q^n} - \frac{P}{q^n} - \sum_{i=1}^n \frac{k_{tr,i}}{q^i}$$

- con $q = (1 + r)$ si indica il montante annuale;
- con $r = 3,0\%$ il saggio di attualizzazione;
- con n il tempo della trasformazione.

Riguardo ai tempi per la ricapitalizzazione degli investimenti si è ipotizzato che la vendita delle unità immobiliari possa avvenire in data 01/2020, previo rinnovo del Permesso di Costruire, della polizza per la fidejussione e della Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Massa; l'inizio delle spese per la costruzione $k_{tr,i}$ risale al Settembre 2011.

Il valore di mercato V_{mc} è stato calcolato ipotizzando la vendita di tutti gli immobili presunti nella progettazione, decurtando da tale somma il valore dei beni che, come da Convenzione, saranno da cedere al Comune. Ne deriva dunque:

$$V_{mc} = V_{SUL,res} \times SUL_{res} + V_{SUL, \frac{comm}{direz}} \times SUL_{comm+direz} + V_{parch,int} \times n_{parch,int} + V_{parch,moto} \times n_{parch,moto}$$

Dalla consultazione effettuata sulle tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate in allegato al n. 7, si ritiene di prendere in considerazione i valori unitari di mercato specifici per ogni categoria di destinazione, così come di seguito riportati:

$$V_{SUL,res} = 2.700 \text{ €/mq.}$$

$$SUL_{res} = 4.397,58 \text{ mq.}$$

$$V_{SUL,comm/direz} = 3.000 \text{ €/mq.}$$

$$SUL_{comm+direz} = 1.149,82 \text{ mq.}$$

$$V_{parch,auto} = 12.000 \text{ €/parcheggio a corpo}$$

$$n_{parch,auto} = 184 \text{ parcheggi}$$

$$V_{parch,moto} = 5.000 \text{ €/parcheggio a corpo}$$

$$n_{parch,moto} = 105 \text{ parcheggi}$$

Quindi:

$$V_{mc} = 2.700 \text{ €} \times 4.397,58 \text{ mq.} + 3.000 \text{ €} \times 1.149,82 \text{ mq.} + 12.000 \text{ €} \times 184 + 5.000 \text{ €} \times 105 =$$

$$V_{mc} = \mathbf{18.055.926,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato ricapitalizzato ad oggi tramite un saggio di capitalizzazione pari al 3% risulta:

$$V_{mc} = \mathbf{17.019.441,98 \text{ €}}$$

Il costo di costruzione $k_{tr,i}$ è costituito dalla somma dei seguenti fattori:

k_c = costo di costruzione

C_c = contributo di costruzione = **156.478,68 €** sostenuto nel 2010 (contributo al Comune per percentuale opere come da Convenzione)

S_t = spese tecniche = **7,5% k_c**

Si specifica che in tale somma non sono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria e



secondaria perché previste in realizzazione dalla stazione appaltante (Monetizzazione – si vedano a riguardo i termini stabiliti dalla Convenzione).

Dalle indagini di mercato e quelle effettuate presso imprese costruttrici del posto sono stati rilevati i seguenti costi di costruzione:

360 €/mc per nuova costruzione fuori terra;

180 €/mc per nuova costruzione interrata;

1.600 €/mq per restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo pesante in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque ricompresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili fuori terra;

800 €/mq per restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo pesante in edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque compresi in centri storici anche minori, o in edifici non storici, ma ad essi assimilabili interrati;

280 €/mq realizzazione di soppalco in edificio storico (ex segheria);

300.000,00 € a corpo per sistemazioni esterne, verde pubblico e parcheggi a raso;

Da cui si calcola il seguente k_c (costo di costruzione)

$$\begin{aligned} k_c &= 360\text{€/mc} \times 18.834,67\text{mc} + 180\text{ €/mc} \times 24838,14\text{ mc} + 1.600\text{ €/mq} \times 467,18\text{ mq} \\ &\quad + 800\text{ €/mq} \times 64,19\text{mc} + 280\text{ €/mq} \times 75,15\text{ mc} + 300.000,00\text{€} \\ &= \mathbf{12.209.228,40\text{ €}} \end{aligned}$$

Dall'analisi delle opere realizzate è stato valutato uno stato di avanzamento lavori ad oggi pari al 27%, quindi ad un ammontare di **3.296.491,67 €**.

Dalle consultazioni svolte sulla documentazione rinvenuta inerente lo stato di avanzamento dei lavori (perizie SAL) si presume che tali spese siano state effettuate così come segue:

per il 10% nel 2011 (**€ 1.382.307,17**)

per il 7% nel 2012 (**€ 939.432,06**)

per l'8% nella prima metà del 2013 (**€ 1.057.885,62**)

e per il restante 2% nella seconda metà del 2013 fino al momento della sospensione dei lavori (**€ 250.591,42**).

Per il calcolo del valore di trasformazione le suddette spese verranno ricapitalizzate al 2018 con un tasso del 3%.

$$S_t = 7,5\% k_c = \mathbf{915.692,13\text{ €}}$$

Si ritiene che tali spese relative alle fasi di progettazione, rilascio dei permessi ed una prima parte di edificazione siano state sostenute per circa il 60%. Tali costi sono stati considerati come segue:

per il 25% nel 2010 (**€ 265.384,54**) e per il 25% nel 2011 (**€ 257.654,89**), anni in cui sono state svolte tutte le fasi di progettazione,

per il 5% nel 2012 (**€ 50.030,08**)

per 5% nel 2013 (**€ 48.572,89**), periodo di sola realizzazione dell'opera.

Anche i suddetti costi verranno ricapitalizzati al 2020 con un tasso del 3%.

Considerata l'entità delle opere che come da previsione della Convenzione Urbanistica dovranno essere cedute al Comune di Massa, il **valore per il profitto dell'imprenditore (P)** è stato valutato al 13% rispetto al costo di costruzione dell'intero complesso. Lo stesso valore è stato ricapitalizzato al 2018 con un tasso del 3%, tenendo in considerazione che il profitto, nell'ipotesi considerata, sarà percepito ad opere finite, quindi nel 2020.



$P = 1.496.087,94 \text{ €}$

È stato così valutato il valore di trasformazione V_t dell'intero lotto.

$V_t = 2.588.882,83 \text{ €}$

Per il calcolo del valore dell'intero lotto allo stato in cui si trova, al valore di trasformazione trovato sono stati aggiunti tutti i costi ricapitalizzati sostenuti fino ad oggi:

$V_{area} = V_t + k_{tr,2018} = 7.037.585,22 \text{ €}$

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – AREA EDIFICABILE – PIUSS – SCHEDA R9		11.061 mq.	€ 0,00	€ 7.037.585,22

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%): € 1.055.637,78

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.981.947,44

Montignoso, 25-01-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Livia Mascagni

