

DEPOSITATA IL 18/04/2011

Via Marina Vecchia n. 4 Int. 12 54100 Massa
Telefono 0585 489200 Fax 0585 042382
e-mail marcobondielli@fastwebnet.it
c.f. BNDMRC62P10P0238 - P.IVA 00108530456

Arch. Marco Bondielli

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: [REDACTED] in liquidazione
Giudice Delegato: Dott. Giovanni Sgambati
Commissario Giudiziale: Dott. Bruno Munda
Liquidatore Giudiziale: Dott. Attilio Menchinelli

RELAZIONE TECNICA INTEGRAZIONE aprile 2011 STIMA DEGLI IMMOBILI

Il Dott. Attilio Menchinelli, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo [REDACTED] in liquidazione", in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 Int. 12;

La presente relazione segue la precedente depositata in data 27/05/2009 con la quale si è proceduto alla stima beni immobili di pertinenza del Concordato Preventivo in epigrafe si consistenti in porzioni di fabbricato industriale e terreni in Massa Via Dorsale Interno n. 28/A censite al NCEU al foglio 110

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

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

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

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

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

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

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

Atti amministrativi da inoltrare agli Uffici Pubblici:

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

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

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

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni in perizia, secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 08/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1985, è destinato a "zona per industrie Manifatturiera in Genere" (Allegato n. 13)

ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:

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

- frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità costituite dall'attuale Immobile 2-3, Immobile 7-8-9, Immobile 3 Bis, Immobile 6.
- L'unità identificata come Immobile 3 (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998, successiva D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998; in seguito l'unità è stata resa agibile con Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999
 - L'unità identificata come Immobile 3BIS (unità in perizia identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 8) subito modifiche interne in forza di D.I.A. n. 39268 del 03/11/2000 e successiva D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002 integrazione prot. N. 51893 del 29/11/2002.
 - Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008.

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

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

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

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

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

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

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

- IMMOBILE 3A** - censito al NCEU al foglio 110 particelle (graffate):
- mappale 323 subalterno 14
 - mappale 112 subalterno 32
 - mappale 438

Comprendente capannone (mappale 323 subalterno 14) con annessa una porzione di corte posta verso nord-ovest e una porzione di corte posta verso sud-est (identificate con il mappale 112 subalterno 32) oltre ad altra porzione di area urbana identificata dal mappale 438; le aree libere sono vincolate ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici a spazio di manovra, parcheggio e verde privato nelle quantità e posizione così come indicato sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

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

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

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

IMMOBILE 3C - censito al NCEU al foglio 110 mappale 436

Consistente in terreno libero edificabile ad uso industriale artigianale:

Il lotto comprende porzione di mq 91 e porzione di mq 34 asservite ai fini dell'attribuzione degli standards urbanistici ad uso spazio di manovra e parcheggio a favore degli immobili identificati dai nn. 7 - 8 e 9 sulla tavola 3 parte integrante della DIA n. n. 63502 del 30/07/2010 (Vedi stralcio allegato n. 10).

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

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

Dalla lettura delle superfici delle corti dichiarate sui grafici di progetto sono emerse alcune lievi differenze con le superfici derivate dai dati

catastali e rilievi tacheometrici, che comunque rientrano nelle tolleranze consentite.

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

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

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

- **IMMOBILE 3A** - foglio 110 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 8.720,00; L'unità è identificata da elaborato planimetrico e planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegati nn. 3b e 4)

- **IMMOBILE 3bis** - foglio 110 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 437 e mappale 439 (Graffati in unica unità) categoria D8, rendita catastale € 7.736,00; L'unità è identificata da elaborato planimetrico e planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegati nn. 3b e 5)

- **IMMOBILE 3C** - foglio 110 mappale 436, area urbana di mq 3056
Il terreno è identificato da mappa catastale (Allegato n. 1) e da elaborato planimetrico di cui alla denuncia di variazione n. MS0050787 del 07/04/2011 (allegato n. 3b)

NCT (Nuovo Catasto Terreni).

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

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

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

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

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

L'area urbana, a differenza delle porzioni immobiliari non censibili, rappresenta un bene autonomamente iscritto in catasto, senza alcuna correlazione con altre unità immobiliari, e quindi costituisce, in sostanza, essa stessa un lotto che occorre opportunamente rappresentare direttamente nella mappa catastale. Tale modalità di rappresentazione nasce, tra l'altro, dall'esigenza che la configurazione e la consistenza siano garantite con lo stesso livello di attenzione assicurato per le particelle dei terreni, considerato che le aree urbane risultano frequentemente oggetto di compravendita. Pertanto, nella predisposizione del Tipo Mappale, per le aree scoperte che si volessero censire come aree urbane (F/1), occorre procedere alla costituzione di specifici lotti autonomi.

Lo stesso orientamento deve essere tenuto presente nell'ambito di frazionamento di aree facenti parte di un lotto edificato già censito. Qualora, alla porzione immobiliare derivata, si voglia attribuire la categoria F/1 (area urbana), è necessario procedere alla predisposizione di un Tipo di Frazionamento, che oltre ad individuare l'area urbana, ridefinisca il lotto originario, cui devono seguire le correlate variazioni al Catasto Edilizio Urbano.

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Con gli aggiornamenti conseguenti alle avvenute variazioni.

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

Descrizione del compendio immobiliare

Gli immobili oggetto di perizia, di proprietà della società ██████████ consistono in porzioni di capannone industriale e terreni situati nel Comune di Massa Via Dorsale all'interno del perimetro della Zona Industriale

Apuana (Allegato n. 1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IN PERIZIA

IMMOBILE 3A - NCEU foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffiti in unica unità)

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

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

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

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

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

- tramezzature interne in cartongesso

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

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

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

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

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

L'utilizzo del parcheggio di mq 79 posto all'interno del mappale 438 nonché l'accesso al lotto dalla strada comune che corre lungo il confine lato Viareggio è assicurato da una servitù di passo, della larghezza di metri 4 che grava su parte del terreno di cui al lotto n. 3 censito al NCEU al foglio 110 mappale 436.

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

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

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

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

Piano primo - Ufficio, archivio e wc.

Il corpo uffici presenta le seguenti finiture

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La superficie catastale è di mq 3056.

Per effetto della Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del DS/06/2008 il terreno è in parte assorbito circa l'uso di alcune porzioni e per parte della propria potenzialità edificatoria ad alcune delle unità immobiliari presenti nel compendio immobiliare.

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

Si costituisce servitù di passo a piedi e con autoveicoli, della larghezza di ml 4, a favore dell'immobile di cui al precedente lotto 1 censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 439 (Graffali).

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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

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

Lotto n. 1 - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno uffici distribuiti su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est ed altra corte contigua alla precedente, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 14, mappale 112 subalterno 32, mappale 438 (Graffati in unica unità) categoria D1, rendita catastale € 8.720,00; è compreso il diritto di passo a piedi e con autoveicoli di larghezza di ml 4,00 che grava su parte del terreno di cui al lotto n. 3 censito al NCEU al foglio 110 mappale 436; la porzione di corte esclusiva, posta verso nord-ovest, catastalmente individuata sotto parte del mappale 112 subalterno 32, per una larghezza di ml 7,5 a partire dal confine, è occupata dalla strada di attraversamento ed è gravata diritto di passo a favore dell'intero complesso industriale.

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

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

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

VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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

Valutazioni dei lotti di vendita

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

Valore del bene di cui al lotto n. 1

PARAM	Piano	DESCRIZIONE	DIM.		EVFO/mq		VALORI UNITARI EURO
Sup.lorda	T	Magazzino	mq 808,00	X	€ 700,00	=	€ 425.600,00
Sup.lorda	T	Uffici	mq 154,00	X	€ 950,00	=	€ 146.300,00
Sup.lorda	1	Uffici	mq 154,00	X	€ 950,00	=	€ 146.300,00
Superficie		Corte-parcheggio	mq 141,50	X	€ 70,00	=	€ 9.905,00
Superficie		Corte-strada comune	mq 189,35	X	€ 30,00	=	€ 5.680,50
Superficie		Corte verso Varese	mq 128,00	X	€ 70,00	=	€ 8.820,00
Superficie		Corte mappale 438	mq 359,00	X	€ 70,00	=	€ 25.130,00
VALORE TOTALE DEL BENE							€ 787.735,50

Lotto n. 2 - porzione di capannone industriale, comprendente all'interno corpo servizi-uffici distribuito su due livelli, con annessa corte adiacente situata a nord-ovest, corte adiacente verso sud-est, corte contigua alla precedente ed altra corte esclusiva situata lungo il confine sud-est del compendio immobiliare e facente parte della strada di accesso comune ai lotti di proprietà di terzi, il tutto censito al NCEU al foglio 112 mappale 323 subalterno 13, mappale 112 subalterno 31, mappale 439 e mappale 437 (Graffiti in unica unità)

Valore del bene di cui al lotto n. 2

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

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

Valore del bene di cui al lotto n. 3

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

Valore complessivo dei beni stimati

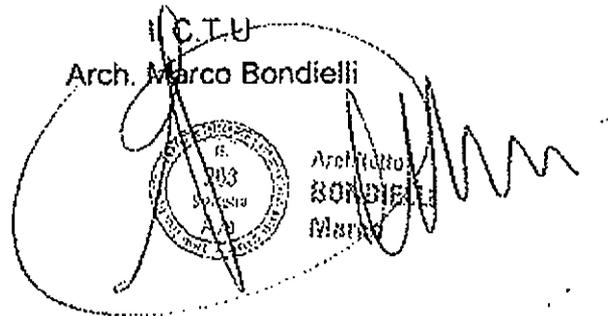
Bene immobile	Con certificato di integrità ambientale
LOTTO N. 1 Capannone	€ 787.735,50
LOTTO N. 2 Capannone	€ 848.859,50
LOTTO N. 3 Terreno	€ 521.090,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI,	€ 2.137.885,00

* * * * *

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

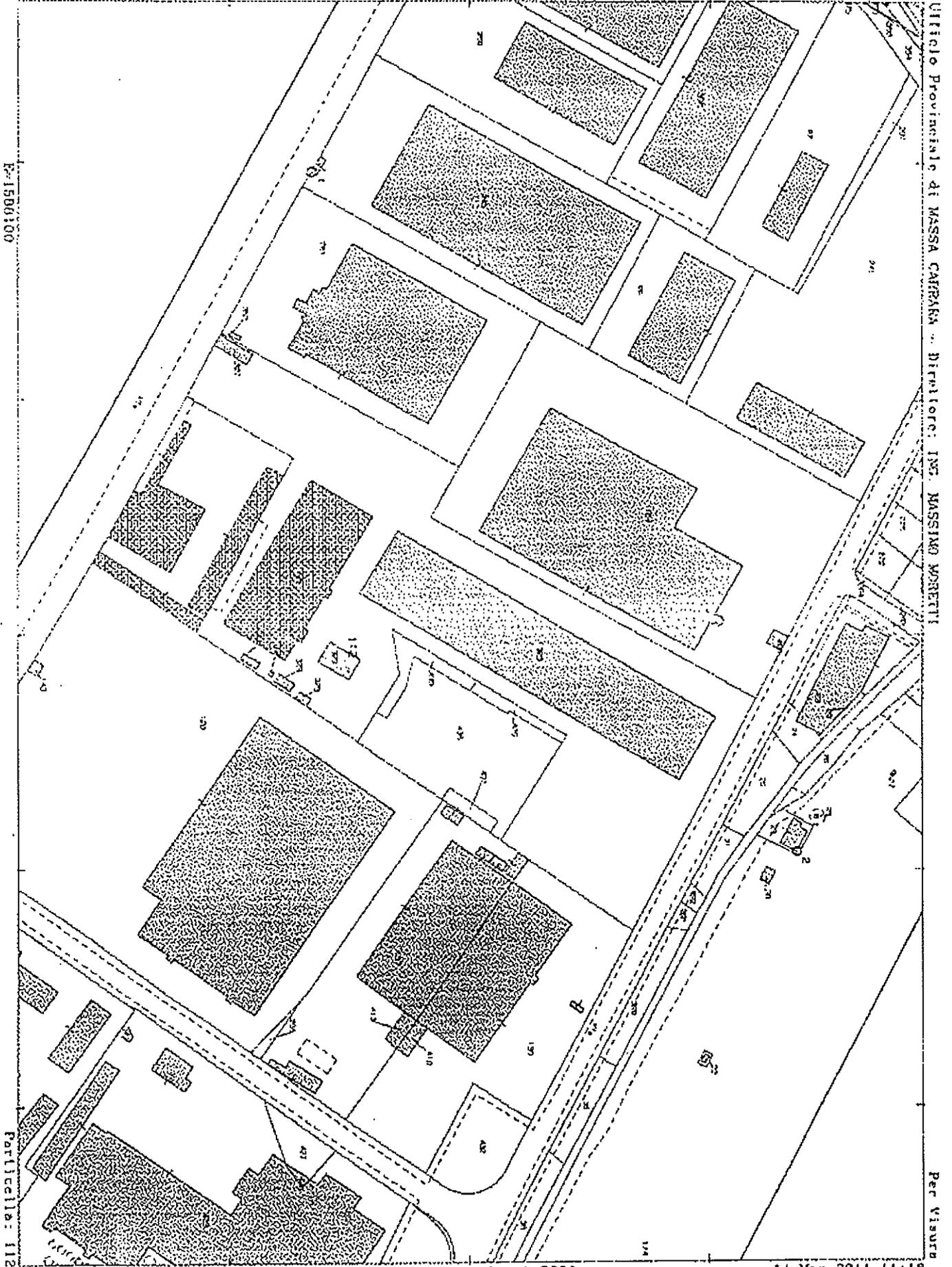
Massa

C.T.U.
Arch. Marco Bondielli



Arch. Marco
BONDIELLI
Massa

N=4075900



1:1500:00

Particella: 112

Ufficio Provinciale di MASSA CARARA - Direttore: ING. MASSIMO MORETTI

Per Viara

Comune: MASSA
Foglio: 110

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

14-Mar-2011 11:19
Prot. n. T129844/2011

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

Data: 08/04/2011 - Ora: 12.23.02
Visum n.: 1218466 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: [REDACTED]
Soggetto Individuato	Terrati e fabbricati siti in tutta la provincia di MASSA [REDACTED]

1. Unità immobiliari site nel Comune di MASSA (Codice F013) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSEMENTO			RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona	Metro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Indirizzo
1	110	110	112	31	1		D/D			VIA DORSALE SNC piano: T - I; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 0704/2011 n. 23271 /J/2011 in atti del 0704/2011 (protocollo n. MS0850787) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annatazione
2	110	110	323 437 439	13						VIA DORSALE SNC piano: T - I; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 0704/2011 n. 23271 /J/2011 in atti del 0704/2011 (protocollo n. MS0850787) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annatazione
3	110	110	112 323 438 436	32 14	1		D/D			VIA DORSALE SNC piano: T - I; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 0704/2011 n. 23271 /J/2011 in atti del 0704/2011 (protocollo n. MS0850787) FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Annatazione
							area urbana		3050 m ²		

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Data: 08/04/2011 - Ora: 12.23.02 Fine
Visura n.: T218466 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2011

Totale: m² 3056 Rendita: Euro 16.456,00

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per F.F.

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Data: 14/03/2011 - Ora: 11.21.38

Visura n.: T133298 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)								
Catasto Terreni		Provincia di MASSA								
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 110 Particella: 436								
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA						
N.	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Dominicale	Regolito	Azzario
1	110	436		-	ENTE URBANO	ha 00 ca. 30 56				
Notifica Associazioni		di immobile: SR		Partita		Tabella di variazione del 14/03/2011 n. 38177 J/2011 in atti del 14/03/2011 (protocollo n. MS0838177) presentato il 14/03/2011				

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Data: 14/03/2011 - Ora: 11:22:15

Fine

Visura n.: T133998 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: 4033)		DATI DERIVANTI DA	
Catasto Terreni		Provincia di MASSA			
		Foglio: 110 Particella: 437			
Area di enti urbani e promiscui					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe
1	110	437			ENTE URBANO
					Superficie(m ²)
					01 - 48
					Indiz.
					Dominicale
					Regalia
					Argano
FRAZIONAMENTO del 14/03/2011 n. 38177 -15011 lo atti del 14/03/2011 (protocollo n. MS0638177) Protocollo n. 14/03/2011					
Notifica Assessorato di immobile: SR					

Rilasciata da: Servizio Telematico



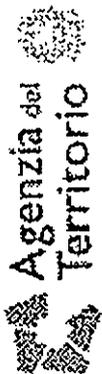
Data: 14/03/2011 - Ora: 11.22.49
 Visura n.: T134625 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)						
Catasto Terreni		Provincia di MASSA						
		Foglio: 110 Particella: 438						
Area di enti urbani e promiscui								
N	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Debiti	Spese
1	110	438	-	ENTE URBANO	00,59			
Notifica		Partita		di immobile: 58		FRAZIONAMENTO del 14/03/2011 n. 39177 (17011 Lu atti del 14/03/2011 (protocollo n. MS0038177) presentato il 14/03/2011		

Rilasciata da: Servizio Telematico



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2011

Data: 14/03/2011 - Ora: 11:23:23

Visura n.: T135291 Pag: 1

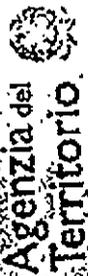
Fine

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)	
Catasto Terreni		Provincia di MASSA	
		Foglio: 110 Particella: 439	
Area di enti urbani e promiscui			
DATI IDENTIFICATIVI			
N.	Foglio	Particella	Sub
1	110	439	
DATI CLASSAMENTO			
Perz	Quantità Classe	Superficie (m ²)	Destuz
-	ENTE URBANO	ha circa 01,96	
Partita		Rendimento	
di immobile SR		AGIANO	
		Dati Derivanti DA	
		PRATIZIONAMENTO del 14/03/2011 n. 38171.1/2011 in atti del 14/03/2011 (protocollo n. M50038177) presentato il 14/03/2011	
Notifica			
Annotazioni			

Rilasciata da: Servizio Telematico

Ufficio Provinciale
di MASSA

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione



Catasto Fabbricati

Comune di MASSA (Codice: 168AA)

Protocollo n.: MS0050787

Codice di Riscontro: 000N8A7A0

Tipo Mappale n.: 38177/2011

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Unità a destinazione speciale e particolare n.: 2

Beni Comuni non censibili n.:

Data n.: 1 di 1

Unità in variazione n.:

Unità in costituzione n.: 3

Unità in soppressione n.: 4

Motivo della variazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Caus.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		110	323	11							
			110	112	23							
2	S		110	323	6							
			110	112	13							
			110	112	11							
3	S		110	422								
4	S		110	112	28		001	D08	U			7736,00
5	C		110	323	13	VIA DORSALE n. SNC, p. 1-1						
			110	112	31							
			110	437								
			110	439								
6	C		110	323	14	VIA DORSALE n. SNC, p. 1-1	001	D01	U			8720,00
			110	112	32							
			110	438		VIA DORSALE n. SNC, p. 1						
			110	436		VIA DORSALE n. SNC, p. 1		F01	U		3056	

Allegato n. 3/a

Prodotto n.: MS0050787

Data: 07/04/2011

Ricevuta n.: 9457/2011

ASST. Tecnico
(Geom. Sergio Pappalardo)



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa
Via Dorsale

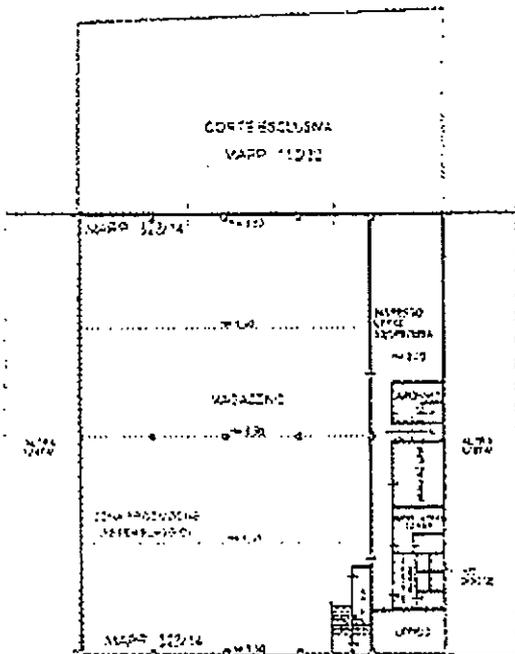
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 110
Particella: 323
Subalterno: 14

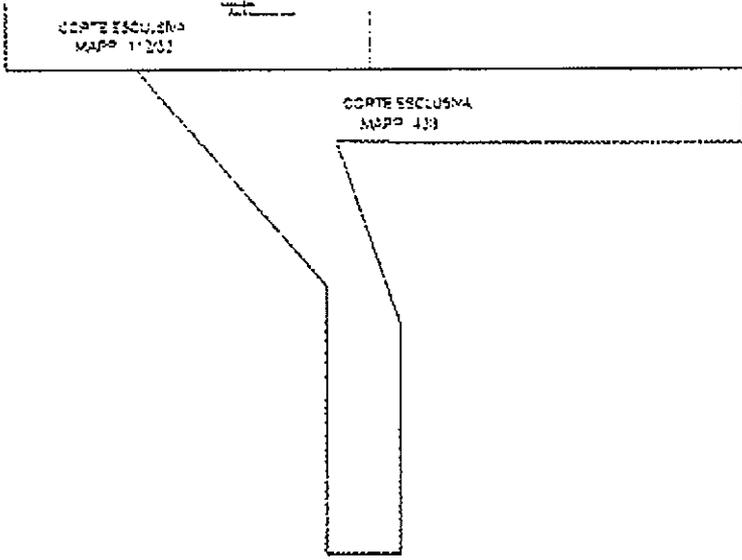
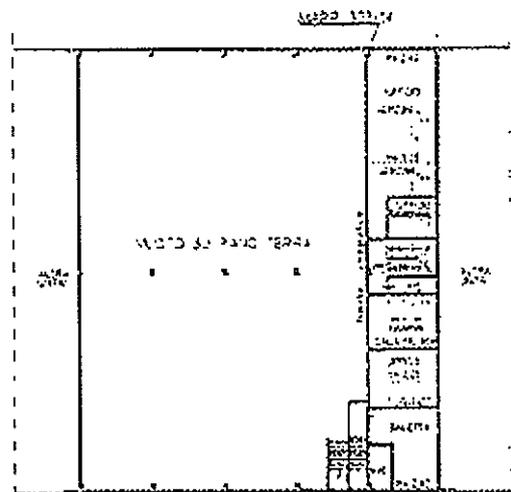
Compilata da
Bondielli M. C. C.
Iscritto al n. 2496
Architetto
Prov. Massa
Architetto
BONDIELLI
MARIO
1953

schoda n. 1 Scala 1:200

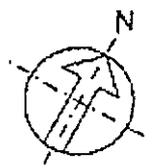
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di U.S.U. in Comune di Massa
Via Dorsale

div. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 110
Particella: 323
Subalterno: 11

Compilata
Rondelli
Iscritto
Architetto
Prov. Massa

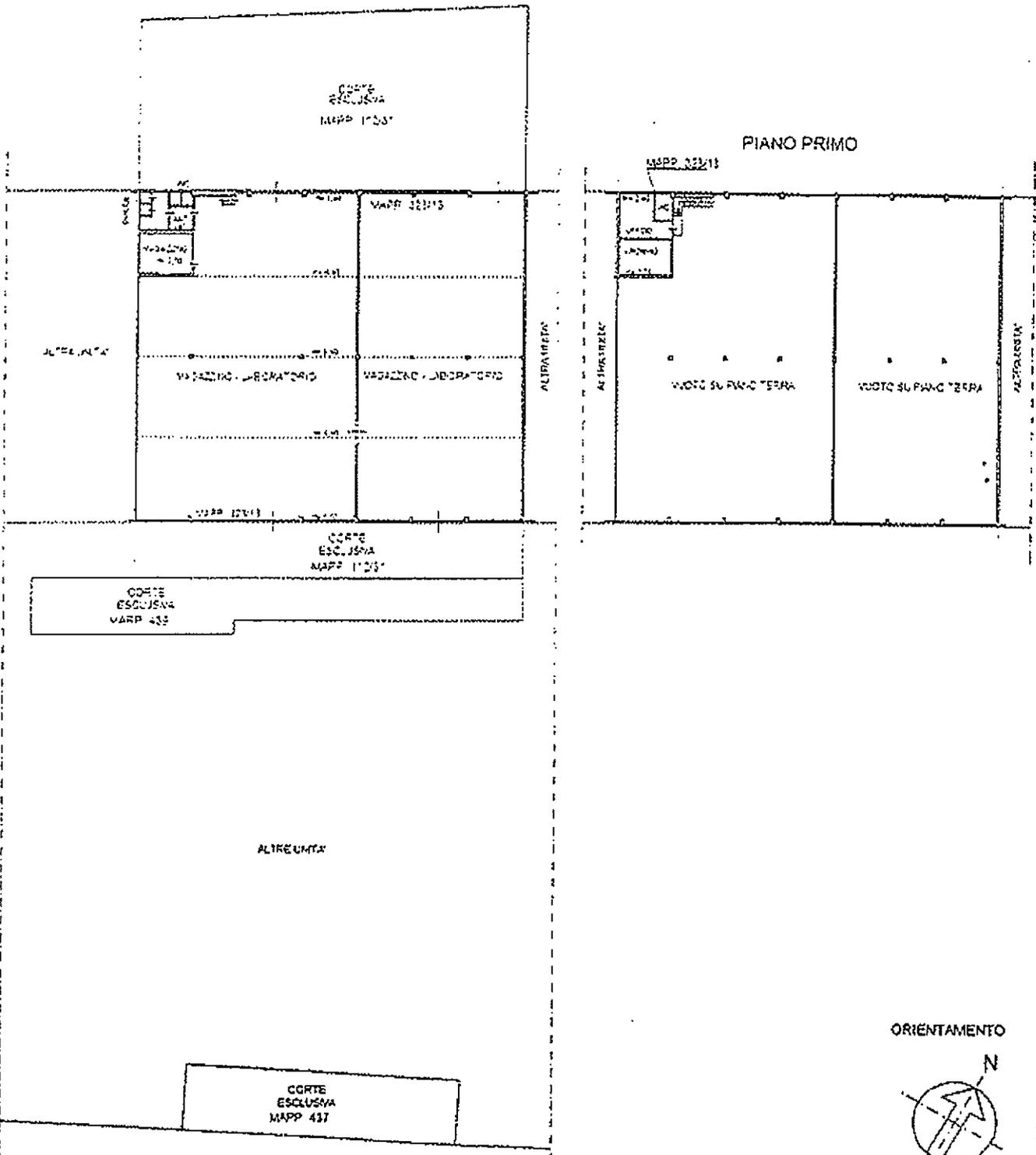


Architetto
RONDELLI
Massa
N. 263

Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO TERRA

PIANO PRIMO





TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE

1° **ORIGINALE**

ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: MASSA

Protocollo: 2011/38177

Data: 14/03/2011

Codice file PREGEO:

ORIGINALE

Dati generali del tipo

Comune	MASSA	Sez. Censuaria	
Foglio	110	Particella	112,422
Tecnico	BONDIELLI MARCO	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	MASSA CARRARA		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

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

Frazionamento

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	e	e	
	principale	sub			ha	a	ca								
0	112	000			00001	7	57	52			202		0	0	NO
1	112	000			00001	41	18	511			000		0	0	NO
0		000	a	436	00000	25	46	521			000		0	0	NO
0		000	b	437	00000	01	40	521			000		0	0	NO
0		000	c	438	00000	03	35	521			000		0	0	NO
0		000	d	439	00000	01	54	521			000		0	0	NO

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	e	e	
	principale	sub			ha	a	ca								
0	436	000			00000	29	45	521			202		0	0	NO
1	436	000			00000	28	46	521	A	436	202		0	0	NO
0	422	000			00000	01	10	521			202		0	0	NO
1	422	000			00000	20	00		A	436	000				

Ufficio provinciale di: MASSA

Protocollo: 2011/38177

Data: 14/03/2011

Codice file PREGEO:

ORIGINALI

Dati generali del tipo

Comune MASSA
Foglio 110
Tecnico BONDIELLI MARCO
Provincia MASSA CARRARA

Sez. Censuaria
Particella
Qualifica 112,422
ARCHITETTO

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

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

Ausiliario

Operazione	Identificativo				Superficie			Annotazioni		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m ²			Codice	Numero	Qualità	Classe			
	Particella	sub			ha	a	ca					Natura		
0	436	024			0056	30	56	SN						
1	436	001			0011	1	11	SN						

Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
1		110	436	00	30	56	SN	282	00	0	0

Ufficio provinciale di: MASSA
Protocollo: 2011/38177
Data: 14/03/2011

ORIGINALI
ORIGINALI

Codice file PREGEO:

Pag. 3 di 3

Dati generali del tipo

Comune	MASSA	Sez. Censuaria	
Foglio	110	Particelle	112,422
Tecnico	BONDIELLI MARCO	Qualifica	ARCHITETTO
Provincia	MASSA CARRARA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO E MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0012281/2011 del 26/01/2011 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo mappale n.: 2011/MS0038180 Data di approvazione: 14/03/2011

Protocollo frazionamento n.: 2011/MS0038177 Data di approvazione: 14/03/2011

Il Tecnico:
Il Direttore dell'Ufficio:
(Responsabile del procedimento)

MARINI
ING. MASSIMO MORETTI

IL MACROREPARTO
GESTIONE BANCHE DATI
Giovanni ALBANI

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 7009

Data di richiesta del servizio: 14/03/2011

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

Classificazione: 06.03



AL SINDACO del Comune di Massa
Settore Urbanistica - Servizio Edilizia Privata

FASCICOLO
06.03/57

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

ai sensi della Legge Regionale Toscana 03/01/2005 n. 1

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



SEGRETERIA

Il sottoscritto

Amministratore unico della società **63502**

COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	CODICE FISCALE O PARTITA IVA
COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	NATO A
	Nato a II
COGNOME DI RESIDENZA O SEDE (codice avviamento postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO

Proprietario per 1/1	CODICE FISCALE O PARTITA IVA
COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	
	S
COGNOME DI RESIDENZA O SEDE (codice avviamento postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO
Seravezza	

avendone giusto titolo, comunicano che:

Trattasi di frazionamento senza opere edilizie

nell'immobile individuato come segue:

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

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

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

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

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

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

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

Alla presente domanda allega la seguente documentazione:

- 1) Relazione tecnica di cui sopra, completa degli allegati nella stessa indicati (in duplice copia originale);
- 2) Elaborati progettuali, redatti come da Regolamento Edilizio, completi dello stralcio catastale, delle piante, sezioni e dei prospetti afferenti le opere a cui si attestano i lavori (stato attuale, stato modificato, stato sovrapposto);
- 3) Documentazione fotografica dell'immobile in cui sono compresi gli interventi edilizi da eseguire;
- 4) Copia della quiet. n. _____, in data _____, relativa ai diritti di segreteria, giusto il versamento operato presso il Servizio Economato;
- 5) Autocertificazione del possesso del titolo abilitante;
- 6) Copia fotostatica di documento di identità;
- 7) Pareri / nulla osta / atti di assenso necessari per poter eseguire i lavori (art. 9/comma 1 lett. C LRT 52/99), rilasciati, ove occorra il caso, dai seguenti soggetti:

- Nulla osta Amm.ne Provinciale (vincolo Idrogeologico)
- Nulla osta Azienda USL
- Certificazione di integrità ambientale
- Nullaosta CZIA

SI	<input type="checkbox"/>
SI	<input type="checkbox"/>
SI	<input type="checkbox"/>
SI	<input checked="" type="checkbox"/>

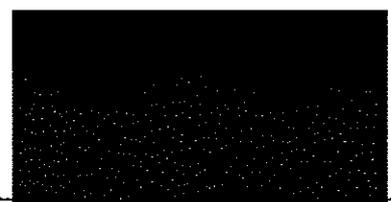
NO	<input checked="" type="checkbox"/>
NO	<input checked="" type="checkbox"/>
NO	<input checked="" type="checkbox"/>
NO	<input type="checkbox"/>

- 8) Copia estratto di mappa, visure catastali, scheda ecografica

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

SI NO

Massa li, 27/05/2010



(firma del richiedente)

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

IL DIRETTORE DEI LAVORI
Per conferma dell'incarico ricevuto

(timbro professionale e firma)

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

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

COMUNE DI MASSA
Settore Urbanistica
04 GIU. 2010
SEGRETARIA

Allegato alla D.I.A. di cui al
 prot. N. _____
 del _____

COMUNE DI MASSA Settore 3 Edilizia e Patrimonio Immobiliare N° 63502	COMUNE DI MASSA Settore 3 Edilizia e Patrimonio Immobiliare 30 LUG. 2010 SEGRETARIA
--	---

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

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

Da allegare alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ per il
 FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARE ARTIGIANALE

Il sottoscritto, in qualità di CTU del Tribunale di Massa

COGNOME E NOME	LUOGO E DATA DI NASCITA
ARCH. MARCO BONDIELLI	Massa il 10/09/1962

iscritto all'ordine professionale degli

ALBO PROFESSIONALE	PROVINCIA	NUMERO	CODICE FISCALE	PARTITA IVA
Architetti	MS	263	BND MRC 62P10 FO23B	BND MRC 62P10 FO23B

con Studio in:

INDIRIZZO (Via o Piazza, Numero Civico)	C.A.P.	CITTA' E PROVINCIA	TELEFONO
Via Marina Vecchia n. 4 int 12	54100	Massa (MS)	0585488208

in riferimento alla D.I.A. presentata da:

Proprietario per 1/1	CODICE FISCALE O PARTITA IVA
COGNOME E NOME O RAGIONE SOCIALE	
COMUNE DI RESIDENZA O SEDE (codice avviamento postale)	VIA O PIAZZA, NUMERO CIVICO

descrive le opere da eseguire sull'immobile individuato come segue:

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE (VIA O PIAZZA - NUMERO CIVICO)	DESCRIZIONE CATASTALE (PARTITA, FOGLIO E MAPPALE)
Località Massa Via Dorsale n. 28/A	foglio 110 -mapp. 323 sub 11 e mapp. 112 sub.23 (graffati) -mapp. 323 sub 6 e mapp. 112 sub. 11-13 (graffati) - mapp 112 sub. 28 e mapp. 422
TITOLO DI POSSESSO	TIPO DI UTILIZZAZIONE (RESIDENZA - COMMERCIO - DIREZIONALE - ECC)
Proprietà	industriale artigianale
DESTINAZIONE DI ZONA SECONDO IL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO	
Area compresa all'interno della ZIA - zona per industrie Manifatturiere In Genere	
EVENTUALI VINCOLI	
Zona soggetta a PPE - SIN -	

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

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

Le unità di proprietà [REDACTED] sono situate nel capannone verso monte così contraddistinte al NCEU:

Immobilie 3

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

Immobilie 3 Bis

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

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

ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:

- Il primo intervento edilizio attuato all'interno dell'area, è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 80.6.05 del 16/06/1980, che prevedeva la realizzazione di due capannoni uno lato mare ed uno più verso monte
- segue la Autorizzazione Edilizia n. 271 del 13/10/1988, che ha autorizzato il frazionamento del capannone posto verso monte in quattro unità costituite dall'attuale Immobilità 2-3, Immobilità 7-8-9, Immobilità 3 Bis, Immobilità E
- L'unità identificata come Immobilità 3 (unità identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata originata da Concessione Edilizia n. 9612004 del 27/01/1997 che ha autorizzato il frazionamento e nuove opere interne a manufatto ad uso industriale artigianale (parere GONIP 1/nip 8/1/1997)
- L'unità identificata come Immobilità 3 (unità identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 11) è stata ristrutturata con la realizzazione degli uffici all'interno in forza della Concessione Edilizia n. 9712013 del 13/02/1998, successiva D.I.A. in variante n. 1998477 del 14/07/1998; in seguito l'unità è stata resa agibile con Certificato di Agibilità n. 36 del 22/06/1999 (Parere favorevole GONIP prot. 10/nip del 26/01/1998)
- L'unità identificata come Immobilità 3BIS (unità identificata al NCEU al fg 110 mapp 323 sub 6) ha subito modifiche interne in forza di D.I.A. n. 39258 del 03/11/2000 e successiva D.I.A. n. 47266 del 31/10/2002 integrazione prot. N. 51993 del 29/11/2002.
- Il Comune di Massa ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria "Autorizzazione Unica SUAP" n. 20076 del 08/08/2008 - (parere favorevole GONIP prot. 8319 del 17/04/2008)La sanatoria prende in considerazione l'intero compendio immobiliare, individua le unità presenti con le relative aree di pertinenza indicando l'uso delle stesse in relazione agli standard di "parcheggio", "verde privato" e "spazi di manovra". Dai conteggi effettuati dai progettisti è risultato che per alcuni lotti l'area pertinenziale in uso esclusivo non era sufficiente al soddisfacimento degli standards, pertanto si è convenuto che le superfici mancanti dovevano essere reperite all'interno delle aree libere di altra proprietà sotto forma di asservimenti di porzioni di terreno a favore delle unità carenti di superficie. Venendo alle unità che più ci interessano ai fini della perizia possiamo dire che varie parti dell'area posta verso Viareggio di proprietà della [REDACTED] contraddistinta in catasto da mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 sono asservite alle unità indicate dai grafici di progetto quali "Immobilie n. 3", "immobilità n. 3bis" ed "Immobilie n. 7-8-9" (Vedi tavola n. 1 relativa allo stato concessionato).

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

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

- Immobile 3 - composto dal capannone mapp. 323 sub 11, dalle porzioni di corte mapp. 112 sub. 23 e dal terreno libero posto verso Viareggio mapp. 112 sub. 28, mapp. 422
- Immobile 3 bis - composto dal capannone mapp. 323 sub. 6 e dalle porzioni di corte mapp. 112 sub. 11 e 13

PROGETTO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedi i riferimenti ai titoli autorizzativi summenzionati

Dichiara che le opere descritte sono soggette al deposito della relazione tecnica ai sensi della Legge n. 10/91: (apporre il segno X sulla risposta che ricorre)

SI

NO

Dichiara che le opere descritte sono/non sono soggette al progetto degli impianti ai sensi della Legge n. 46/90: (apporre il segno X sulla risposta che ricorre)

- Progetto dell'impianto elettrico
- Progetto dell'impianto idraulico
- Progetto dell'impianto termico

SI
SI
SI

NO
NO
NO

Dichiara che: (apporre il segno X sulla risposta che ricorre)

SI NO Il progetto è soggetto a parere ASL

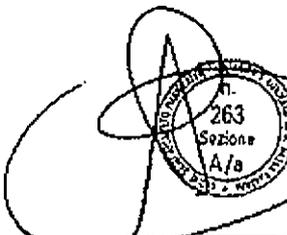
Ai sensi del secondo comma dell'art. 199 della L.R.T. 1/2005, l'intervento cui si riferisce la presente Relazione non e' soggetto alla corresponsione del contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione.

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

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

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

Data: 21/07/2010


 Architetto
BONDIELLI
 Marco
 (Timbro professionale e firma)

VERIFICA DEGLI STANDARDS DEL COMPENDIO

CONTEGGIO SUPERFICIE MINIMA DEI LOTTI

(superficie coperta massima il 50% della superficie del lotto)

IMMOBILE 3A

Superficie coperta esistente		mq	766,53
Volume virtuale	pt	(30,70 x 20,00)=mq	614
	pt	(30,70 x 5,00)=mq	153,5
	pf	(30,70 x 5,00)=mq	153,5
		Sup lorda totale mq	921,00
Volume virtuale		mq	921,00 x h ml 3,00=
Volume reale			mc 2763,00
			mc 4215,92

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mappale 323/11	mq	766,53	Superficie coperta dall'esistente capannone
mappale 112/23	mq	141,50	Parcheggio lato Carrara
mappale 112/23	mq	189,35	Spazio di manovra lato Carrara
mappale 112/23	mq	126,00	Area pertinenziale lato Viareggio
Area mappale 112/28-422	mq	119,00	Verde privato
Area mappale 112/28-422	mq	79,00	Parcheggio
Area mappale 112/28-422	mq	155,00	Area da assegnare
TOTALE	mq	1576,38	

VERIFICA

Superficie del lotto esistente	mq	766,53	
Superficie minima del lotto	mq	1533,06	
Superficie del lotto formato	mq	1576,38	Superiore alla sup minima mq 1533,06

IMMOBILE 3Bis

Superficie coperta esistente		mq	1071,00
Volume virtuale	pt	(30,70 x 29,95)=mq	919,47
		(22,65 x 5,105)=mq	116,54
	pt	(7,85 x 5,1)=mq	40,04
	pf	(7,85 x 5,1)=mq	40,04
		Sup lorda totale mq	1116,07
Volume virtuale		mq	1116,07 x h ml 3,00=
Volume reale			mc 3348,21
			mc 5890,50

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

mappale 323/8	mq	1071,00	Superficie coperta dall'esistente capannone
mappale 112/13	mq	308,10	Parcheggio lato Carrara
mappale 112/13	mq	263,24	Spazio di manovra lato Carrara
mappale 112/11	mq	175,00	Area pertinenziale lato Viareggio
Area mappale 112/28-422	mq	95,00	Verde privato
Area mappale 112/28-422	mq	14,00	Parcheggio
Area mappale 112/28-423	mq	148,00	Spazio di manovra
Area mappale 112/28-422	mq	87,00	Area da assegnare
TOTALE	mq	2161,34	

VERIFICA

Superficie del lotto esistente	mq	1071,00	
Superficie minima del lotto	mq	2142	
Superficie del lotto formato	mq	2161,34	Superiore alla sup minima mq 2142

VERIFICA STANDARD VERDE PRIVATO (1/40 del volume reale)				
IMMOBILE 3A				
Volume reale			mc	4215,92
Verde privato minimo	mc	$4215,92 \times 1/40 =$	mq	105,398
Verifica	mq	119,00	Indice soddisfatto	
IMMOBILE 3Bis				
Volume reale			mc	5890,50
Verde privato minimo	mc	$5890,50 \times 1/40 =$	mq	147,2625
Verifica	mq	147,50	Indice soddisfatto	

VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO (1/10 del volume virtuale)				
IMMOBILE 3A				
Volume virtuale			mc	2763,00
Parcheggio minimo	mc	$2763 \times 1/10 =$	mq	276,3
Verifica	mq	292,50	Indice soddisfatto	
IMMOBILE 3Bis				
Volume virtuale			mc	3348,21
Parcheggio minimo	mc	$3348,21 \times 1/10 =$	mq	334,82
Verifica	mq	347,10	Indice soddisfatto	

VERIFICA STANDARD SPAZIO DI MANOVRA (60% della superficie coperta)				
IMMOBILE 3A				
Superficie coperta esistente			mq	766,53
Spazio di manovra minimo	mc	$766,53 \times 50\% =$	mq	383,265
Verifica	mq	398,35	Indice soddisfatto	
IMMOBILE 3Bis				
Superficie coperta esistente			mq	1071,00
Spazio di manovra minimo	mc	$1071 \times 50\% =$	mq	535,50
Verifica	mq	536,24	Indice soddisfatto	

598,24

CONTEGGIO SUPERFICIE DEI LOTTI Come derivati da unità catastali

BENE IMMOBILE Mappale 323 sub 11 e 112 SUB 23 (graffati)			
mappale 323/11	mq	768,53	
mappale 112/23	mq	141,50	
mappale 112/23	mq	189,35	
mappale 112/23	mq	125,00	
Sup totale	mq	<u>1222,38</u>	

30 LUG. 2010
SEGRETARIA

BENE IMMOBILE Mappale 323 sub 6 e 112 SUB 11 e 13 (graffati)			
mappale 323/6	mq	1071,00	
mappale 112/13	mq	308,10	
mappale 112/13	mq	263,24	
mappale 112/11	mq	175,00	
Sup totale	mq	<u>1817,34</u>	

BENE IMMOBILE Mappale 112 sub. 28 e mappale 422			
mappale 112/28	mq	3695,00	
mappale 422	mq	110,00	
Sup totale	mq	<u>3805,00</u>	

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO MQ 6844,72

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

Superficie del terreno		mq	3805,00
Asservito al lotto 3A	Verde privato	mq	-119,00
	Parcheggio	mq	-79,00
	Area pertinenziale	mq	-155,00
Asservito al lotto 3B	Verde privato	mq	-95,00
	Parcheggio	mq	-14,00
	Parcheggio	mq	-25,00
	Spazio di manovra	mq	-148,00
	Area pertinenziale	mq	<u>-62,00</u>
Superficie residua del lotto		mq	3106,00
Asservito ai lotti 7-8-9	Spazio di manovra	mq	-34,00
	Parcheggio	mq	-40,00
	Verde privato	mq	<u>-51,00</u>
Superficie disponibile per l'edificazione		mq	<u>2983,00</u>

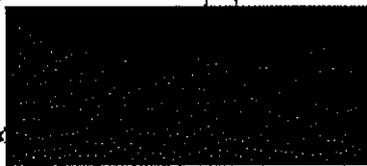
COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Borsate n° 26/A

COMUNE DI MASSA
 SETTORE URBANISTICO
 30 LUG. 2010
 SEGRETERIA

PROPRIETA'



63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI

Architetto
BONDIELLI
 Marco

TAV. N. 2

STATO DI FATTO

ELABORATI: PIANTE DEI PIANI	SCALA 1/200	DATA	13/07/2010
		ARCHIVIO	
		DISEGNATORE	ARCH. MARCO BONDIELLI DIGN. ANDREA BONDIELLI

STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI

VIA MORNAVATECHIA N° 4/bis 17 - 54100 MASSA - Tel. 043/683302 - Fax 043/65042367 - e-mail: info@studiomarko.com

C.F. 85040500468 - P.IVA 04425330468

COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI

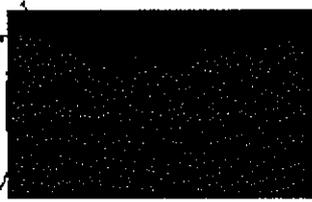
C.F. 8401803046 - P.IVA 0045530046

VIA SARRA VECCHIA N° 4/R 12 - 54100 MASSA - Tel. 0585/48208 - Fax 0585/48207 - e-mail: marco@bondelli.it

LOCALITA': Via Dorsole n° 26/A

30 LUG. 2010
SEGRETERIA

PROPRIETA'



63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI

Architetto
BONDIELLI
Marco

TAV. N. 1

STATO DI FATTO
E PROGETTO

ELABORATI:	PLANIMETRIA GENERALE.	SCALA 1/500	DATA 13/07/2010
	MAPPA CATASTALE	SCALA 1/2000	APPROVATO:
	ELABORATO PLANIMETRICO	SCALA 1/1000	COORDINATORI: ARCH. MARCO BONDIELLI GEOM. ANTONIA BONDIELLI

COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale n° 26/A

30 LUG. 2010

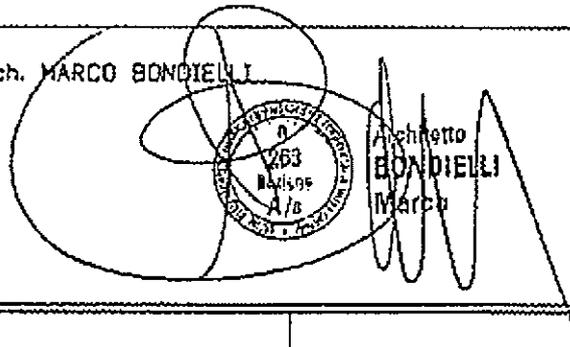
SECRETARIA

PROPRIET



63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI



TAV. N. 3

PROGETTO

ELABORATI:	PIANTA DEI PIANI	SCALA 1/500	DATA 13/07/2010
			ARCHIVIO:
			DESEGNAZIONE: ARCH. MARCO BONDIELLI GEOM. ANDREA BONDIELLI

STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI

VIA MARIANA VECCHIARI 4, 04112 - 54100 MASSA - Tel. 0585/462076 - Fax 0585/472282 - e-mail: info@studioarchbondielli.it

C.F. 81031830543 - P.IVA 0045550434

COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Corsale n° 26/A

COMUNE DI MASSA
SALVAREMAGGIOR

30 LUG. 2010

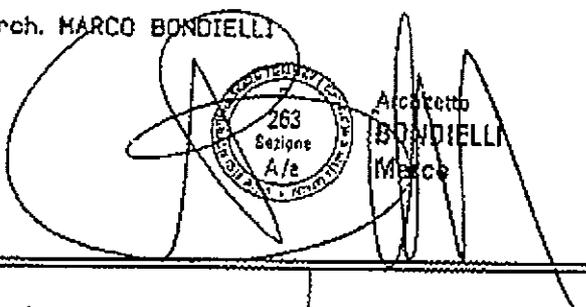
SEGRETERIA

PROPRIETA'



63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI


Architetto
BONDIELLI
Marco



TAV. N. 4

PROGETTO

ELABORATI: SEZIONI E PROSPETTI

SCALA 1/500

DATA:
13/07/2010

ARCHIVIO:

OSSERVATORI:
ARCH. MARCO BONDIELLI
GEOM. ANDREA BONDIELLI

STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI
C.F. BMD MRC EDP IO F0228 - P.IVA 0406283046
VIA MARZIA VECCHIARI 4/INT. 12 - 51100 MASSA - TEL. 0585/430003 - FAX 0585/430002 - e mail: m.bondielli@studioarchitetto.it

04

COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Donzole n° 26/A

COMUNE DI MASSA
 SEGRETERIA
 30 LUG. 2010
 SEGRETERIA

PROPRIETA': [REDACTED]

63502

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI

[Handwritten Signature]
 n. 283
 Sezione AV8
 Architetto
BONDIELLI
 Marco

TAV. N. 5

STATO SOVRAPPOSTO

ELABORATI:	PLANIMETRIA GENERALE	SCALA 1/500	DATA: 19/07/2010
			ARCHIVIO:
			DISSEGNATORI: ARCH. MARCO BONDIELLI GEOM. ANDREA BONDIELLI

STUDIO D'ARCHITETTURA ARCH. MARCO BONDIELLI

VALMATERIAVECO44 N° 444 12 - 54100 MASSA - Tel 0585/65226 - Fax 0585/65242 - e-mail: marcobondelli@architetto.it
 C.F. 840310707288 - P.IVA 00455300455

COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITA': Via Dorsale n° 26/A

COMUNE DI MASSA
CANTONE DI MASSA

50 LUG. 2010

SEGRETERIA

PROPRIETA' : 

PROGETTISTA : Arch. MARCO BONDIELLI


Architetto
BONDELLI
Marco

63502

TAV. N. 6

PLANIMETRIA VERIFICA SUP. PERMEABILE

Legittimo come da C.E. n. 80.8.05 del 18.08.'80

ELABORATI: PLANIMETRIA GENERALE

SCALA 1/500

DATA:
13/07/2010

ARCHIVIO:

DISEGNATORE:
ARCH. MARCO BONDELLI
DECA. ANORA BONDELLI

CONSORZIO PER LA ZONA INDUSTRIALE APUANA
ENTE PUBBLICO ECONOMICO
UFFICIO TECNICO

N. di Protocollo

Risposta a nota 393/10

Massa il 05/05/2010

Consorzio Z.I.A.

0000435 del 18/05/2010



3796

Spett.le Società

Arch. Marco Bondielli

Via Marina Vecchia 4 int. 12

54100 MASSA

COMUNE DI MASSA

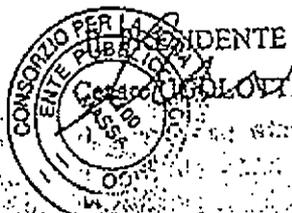
S.U.A.P

Via Porta Fabbrica

54100 MASSA

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

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



RF/UT

Massa il 05/05/2010

PIANTA PIANO TERRA
scala 1/200

-  AREA RISERVATA PER USO PUBBLICO
-  AREA RISERVATA PER USO PRIVATO
-  AREA RISERVATA PER USO AGRICOLO
-  AREA RISERVATA PER USO INDUSTRIALE

COMUNE DI MASSA

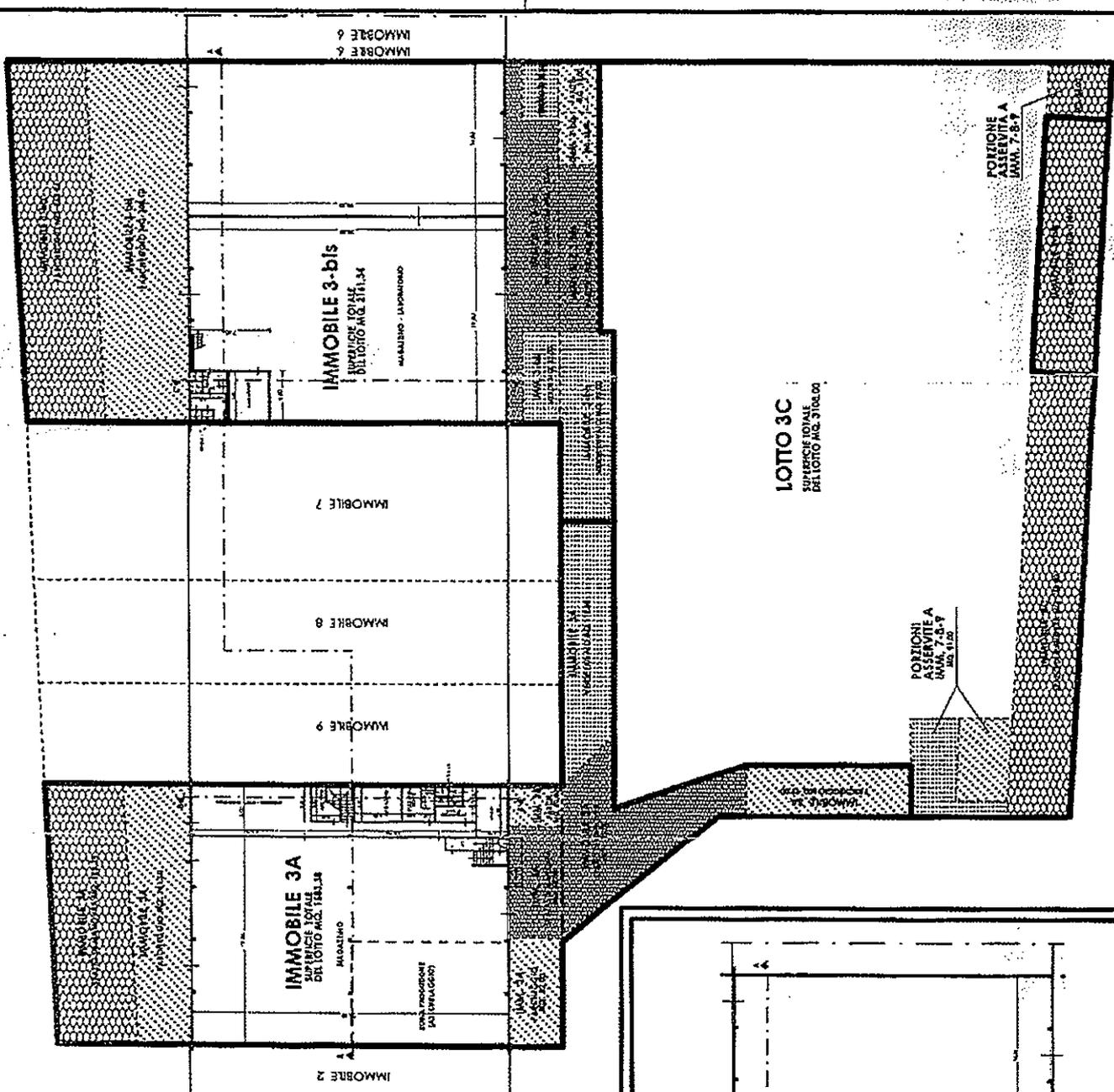
PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

PROGETTO: Via Biondi, 7 - 56014

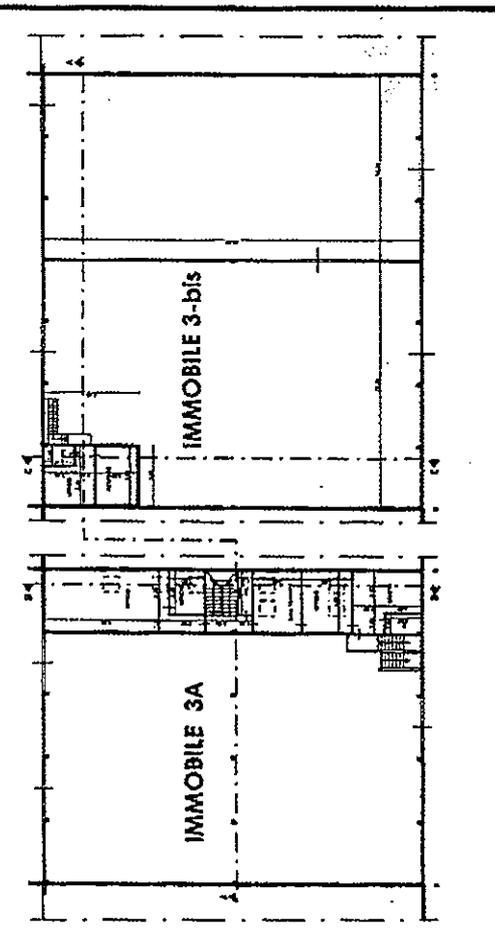
PROGETTO: [Redacted]

PROGETTISTA: [Redacted]

TAV. N. 3		PROGETTO
DATA:	13/07/2010	
SCALA:	1/200	
PROGETTO:	PIANTA DEI PIANI	
PROGETTISTA:	[Redacted]	



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1/200



COMUNE DI MASSA

PROGETTO DI FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

LOCALITÀ: Via Garibaldi, n. 28/A

PROGETTO: [REDACTED]

PROGETTISTI: ARCH. MASSIMO BIGNARDI

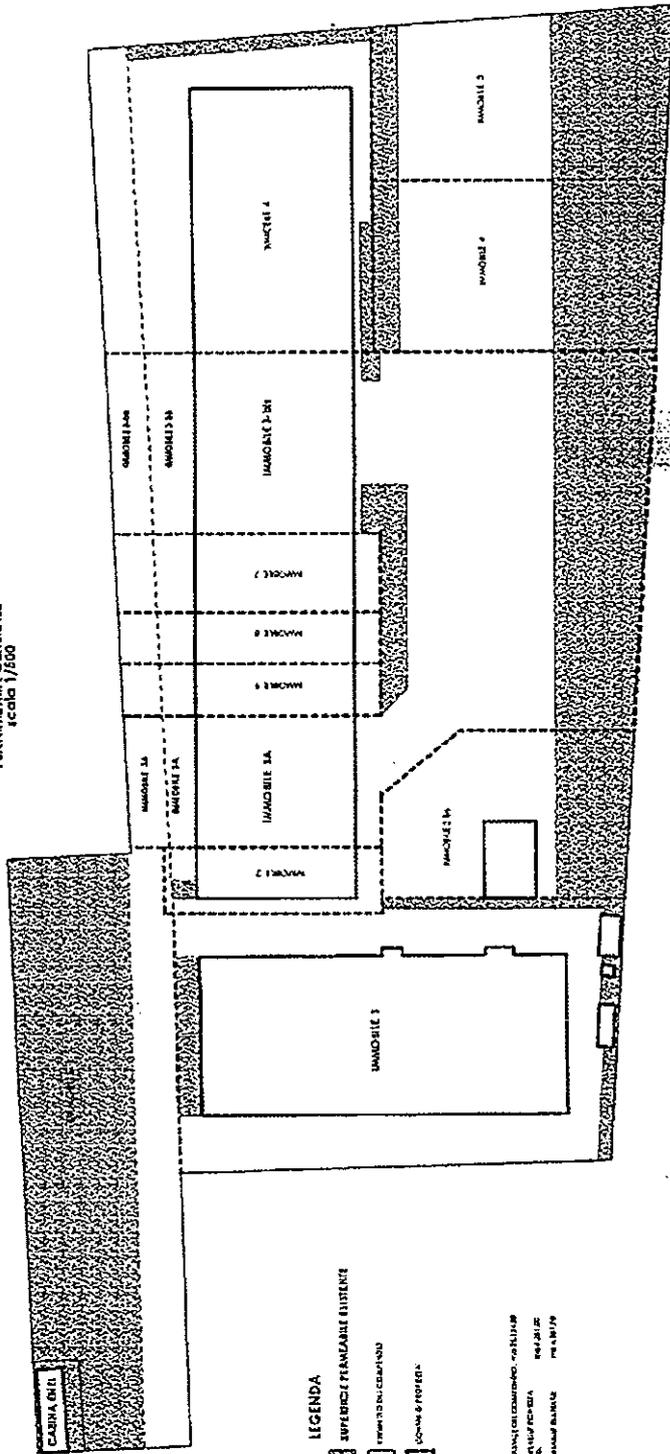
TAV. N. 6

PLANIMETRIA VERIFICA SUP. PERMEABILE

Legge n. 488 del 17/08/1999 art. 28

ESANTE: PLANIMETRIA GENERALE	SCALA: 1/500	DATA: 13/07/2010

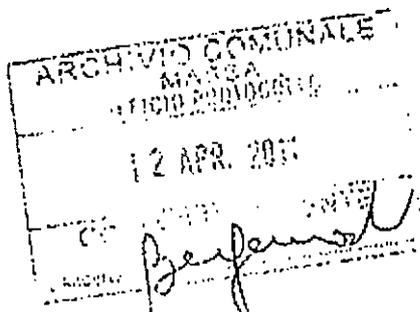
PLANIMETRIA GENERALE
scala 1/500



LEGENDA

- [Hatched pattern] SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE
- [White box] SUPERFICIE PERMEABILE PROGETTATA
- [Dashed line box] CONFINI E PROPRIETA'

VERIFICA
 SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE: 10.111,40 mq
 SUPERFICIE PERMEABILE PROGETTATA: 10.111,40 mq
 SUPERFICIE PERMEABILE TOTALE: 20.222,80 mq



Allegato n. 11

Al Dirigente del Settore Urbanistica

Comune di Massa

Via Porta Fabbrica, 1

54100 Massa

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Oggetto: D.I.A. n° 53502 del 30/07/2010

intestata a [REDACTED]

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

Ora variate nelle unità:

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

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

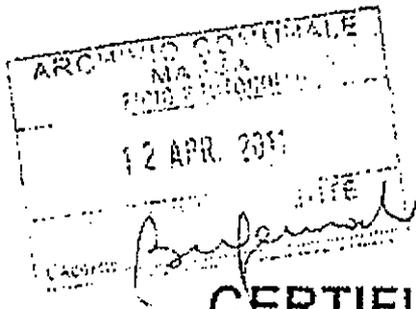
DICHIARA L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

avvenuta in data **07/04/2011**

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

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

Massa 12/04/2011



Allegato n. 12

Al Dirigente del Settore Urbanistica

Comune di Massa

Via Porta Fabbrica, 1

54100 Massa

CERTIFICATO DI COLLAUDO

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

intestata a: [REDACTED]

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

Ora variate nelle unità:

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

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

ATTESTA

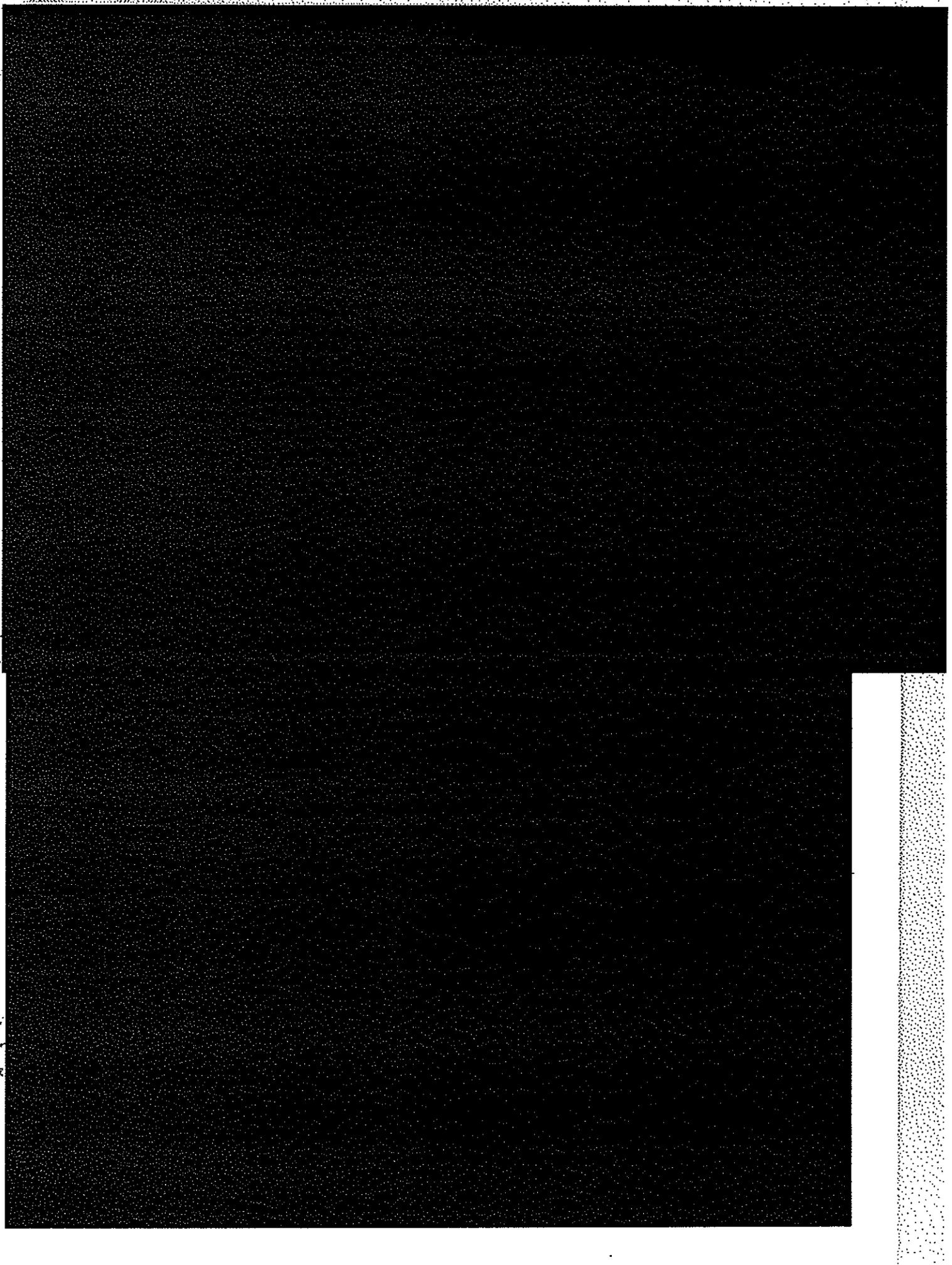
che i lavori descritti nella relazione tecnica asseverata e relativi elaborati grafici, allegati ai titoli abilitativi in oggetto, sono stati eseguiti conformemente al progetto presentato e, come tali, collaudabili come, in effetti, con il presente atto li collaudo.

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

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

Massa 12/04/2011

Timbro
Architetto
BONDIELLI
Marco



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato Preventivo: ██████████ in liquidazione
Giudice Delegato: Dott.ssa Alba Dova
Commissario Giudiziale : Dott. Bruno Munda
Liquidatore Giudiziale : Dott. Attilio Menchinelli

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA PARTE 2°

STIMA DEGLI IMMOBILI

Riposta ai quesiti nn. 1-2-3

Il Dott. Attilio Menchinelli, Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo ██████████ in liquidazione", in data 14/11/2008 nominava C.T.U. del Concordato Preventivo in epigrafe il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12;

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

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

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

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

RISPOSTA AI 1° E 2° QUESITO

DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

Immobili da stimare

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

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

Dati catastali - Gli immobili risultano così censiti all'Ufficio del Territorio (Allegato n. 4).

Beni intestati alla ditta: [REDACTED] per i diritti di piena proprietà

Nuovo Catasto Edilizio Urbano (Allegato n. XX)

- foglio 110 mappale 112 subalterno 23, mappale 323 subalterno 11 (graffati), categoria D/1, superficie catastale mq 927, Rendita catastale € 8.349,56
Planimetria non rintracciata presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio
- foglio 110 mappale 112 subalterni 11 e 13, mappale 323 subalterno 6 (graffati), categoria D/8, superficie catastale mq -, Rendita catastale € 4.889,30
L'unità è identificata da scheda prot. 102466 del 14/11/2000 (Allegato n. 4b1)
- foglio 110 mappale 422, categoria area urbana, superficie catastale mq 110, Rendita catastale € -
L'unità è identificata da scheda prot. 179117 del 05/11/2002 (Allegato n. 4c1)
- foglio 110 mappale 112 subalterno 28, categoria area urbana, superficie catastale mq 3720, Rendita catastale € -
Planimetria non rintracciata presso gli archivi dell'Ufficio del Territorio

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

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

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

Superficie catastale complessiva dell'intero compendio mq 25.124

Descrizione del compendio immobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE UNITA' IN PERIZIA

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

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

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

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

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

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

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

Le finiture interne del corpo uffici sono del tipo medio-economico e lo

stato di manutenzione è sufficiente.

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

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

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

Occupazione - Il bene è attualmente occupato dalla società [REDACTED], senza contratto di affitto.

Dati tecnici

PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11				
PARAMETRO	DESTINAZIONE	RAND	DIMENSIONE	
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	608,00
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	154,00
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	154,00
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	600,00
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	142,00
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq	142,00
AREA ESTERNA				
Superficie	corte - parcheggio privato		mq	141,50
Superficie	corte - strada comune		mq	189,35
Superficie	Corte posta verso Viareggio		mq	125,00

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

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

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

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

Piano primo - Ufficio, archivio e wc.

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

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

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

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

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

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

Occupazione - Il bene è attualmente libero; durante il sopralluogo

sono state rinvenuti scatoloni ed altro materiale classificabili quali rimanenze di magazzino della società [REDACTED]

Dati tecnici

PORZIONE DI CAPANNONE mapp. 112 sub. 23, mapp. 323 sub 11				
PARAMETRO	DESTINAZIONE	RAND	DIMENSIONE	
Sup.Lorda	Magazzino	Terra	mq	1.032,00
Sup.Lorda	Uffici	Terra	mq	37,00
Sup.Lorda	Uffici	Primo	mq	37,00
Sup. Utile	Magazzino	Terra	mq	1.050,00
Sup. Utile	Uffici	Terra	mq	34,00
Sup. Utile	Uffici	Primo	mq	34,00
AREA ESTERNA				
Superficie	parcheggio privato		mq	308,10
	corte esclusiva lato Viareggio			177,50
Superficie	corte - strada comune		mq	263,24

C- Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422 -

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

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

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

Il lotto è accessibile da Via Bordigona dalla strada privata che corre

lungo il confine e che attraversa, in forza di diritto di passo, i terreni.

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

La superficie catastale è di mq 3830.

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

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

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

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

Concludendo avremo -

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

- Mq 361,00 asserviti al capannone "Immobilie 3"
- Mq 342,23 asserviti al capannone "Immobilie Bis3"
- Mq 123,54 asserviti al capannone "Immobilie 7-8-9"
- Superficie complessivamente asservita mq 826,77

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

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

Occupazione: Il terreno è attualmente libero

Dati tecnici

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il compendio immobiliare di cui fanno parte i beni in perizia, secondo il Piano Regolatore del Consorzio Zona Industriale Apuana approvato

con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 06/02/1980 e variante Del della GRT n. 3464 del 19/04/1995 , è destinato a "zona per Industrie Manifatturiere in Genere" (Allegato n. 13)

ELENCO TITOLI AUTORIZZATIVI:

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

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

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

Tra l'altro alcuni dei frazionamenti abusivi attuati, che hanno investito parte dei capannoni già realizzati, non hanno tenuto conto che ad una data superficie coperta deve corrispondere una superficie minima libera e questo deve valere per ogni particella derivata da frazionamenti all'interno del lotto: se ad esempio da un frazionamento nasce un porzione di capannone di mq 1000 a questo deve corrispondere una area pertinenziale libera di altri 1000 mq (ovvero area totale mq 1000 + mq 1000 = mq 2.000 ; il PR della ZIA consente di edificare il 50% dell'area,

per tanto ad un lotto di mq 2.000 è consentita la costruzione di un capannone di mq 1000 ed al contrario, per una superficie già edificata di mq 1000, deve corrispondere un'area totale di mq 2.000)

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

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

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

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

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

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

Tabella A

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

Superficie libera dagli asservimenti di cui sopra mq 3253,23

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

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

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

Questo aspetto interessa non poco la procedura in quanto tra le ipotesi di formazione dei lotti di vendita vi è quella di suddividere la proprietà in tre lotti separati, soluzione che sicuramente agevola la vendita dei beni sul mercato immobiliare. In seguito si ipotizza il frazionamento della proprietà [redacted] con la formazione di tre lotti separati.

Atti amministrativi necessari per attuare il frazionamento della proprietà

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

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

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

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

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

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

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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

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

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

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

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

Tabella B

PORZIONE	Sup.lorda esistente	Sup.minima di area	Sup.terreno esistente	Sup.asservita come da sanat	Tot sup del lotto	Verifica superfici
Lotto 1	mq 786,53	mq 1.533,06	mq 455,85	mq 198,00	mq 1.420,38	mq - 112,68
Lotto 2	mq 1.071,00	mq 2.142,00	mq 729,15	mq 255,23	mq 2.055,38	mq - 88,62

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

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

Tabella A bis

Mapp. 112 sub. 28 e mapp. 422 - Superficie totale			mq	3830,00	TOTALE SUP
AREA ASSERVITA A FAVORE DI	DESTINAZIONE	SUPERFICIE			DEI LOTTI
Lotto 1 - Immobile 3	Vp-verde privato	mq -119,00	—		766,53 +
	P-parcheggio	mq -79,00			455,85 +
	Ulteriore incremento Sm-spaz manovra	mq -163,00			361,00 =
Superficie totale asservita al lotto n. 1-Immobile 3			mq	-361,00	1583,38
					Sup sufficiente
Lotto 2 - Immobile 3 bis	Vp-verde privato	mq -94,77			1.071,00 +
	P-parcheggio	mq -13,20			729,15 +
	Ulteriore incremento Sm-spazio manovra	mq -147,26			342,23 =
	Sm-spaz manovra	mq -87,00			
Superficie totale asservita al lotto n.2 -Immobile 3 bis			mq	-342,23	2142,38
					Sup sufficiente
Immobile n- 7-8-9	Vp-verde privato	mq -50,93			
	P-parcheggio	mq -39,23			
	Sm-spazio manovra	mq -33,38			
Superficie totale asservita all'immobile n. 7-8-9			mq	-123,54	
Superficie libera dagli asservimenti di cui sopra			mq	3.003,23	

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

Lotto n. 1 - formato da :

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

Lotto n. 2 - formato da :

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

Lotto n. 3 - Terreno posto verso Viareggio (Unità mapp. 112 sub. 28, mapp. 422) tolte le porzioni asservite alle porzioni di capannoni di cui ai lotti n. 1 e n. 2

mq 3003,23

Tale superficie libera consente la costruzione di un edificio industriale di una superficie coperta di mq 3003,23 x 50% =

mq 1501,62

VALUTAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

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

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

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

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

Valutazioni dei lotti di vendita

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

Valore del bene di cui al lotto n. 1

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

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

Valore del bene di cui al lotto n. 2

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

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

Valore del bene di cui al lotto n. 3

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

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

VALORE DELL'AREA IN ASSENZA CERTIFICATO DI INTEGRITA' AMBIENTALE

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

Valore complessivo dei beni stimati

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

IPOTESI DI VENDITA IN UNICO LOTTO

Come detto sopra si consiglia la vendita in tre lotti.

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

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

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

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

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

VENDITA IN TRE LOTTI SEPARATI Con terreno (lotto 3) provvisto di certificato di integrità ambientale (con piano di caratterizzazione approvato)	€ 2.154.328,80
VENDITA IN TRE LOTTI SEPARATI Con terreno (lotto 3) senza certificato di integrità ambientale (piano di caratterizzazione in corso di definizione)	€ 2.006.971,76
VENDITA IN UNICO LOTTO Con terreno senza certificato di integrità ambientale (con piano di caratterizzazione approvato)	
€ 2.154.328,80 meno 20% (€ 430.865,76) =	€ 1.723.463,04
VENDITA IN UNICO LOTTO Con terreno senza certificato di integrità ambientale (piano di caratterizzazione in corso di definizione)	
€ 2.006.971,76 meno 20% (€ 401.394,35) =	€ 1.605.577,41

PROVENIENZE

A - I diritti di piena proprietà sulla porzione di capannone industriale censito al foglio 110 mappale 112 sub. 23, mappale 323 sub. 11 (graffati) sono pervenuti alla società [REDACTED], dalla società [REDACTED], in forza di rogito Notaio Villari Marzio del 05/06/1997 repertorio n. 26012, trascritto il 12/06/1997 al n. 3249 di particolare.

B - I diritti di piena proprietà sulla porzione di capannone industriale censito al foglio 110 mappale 112 sub. 11 e 13, mappale 323 sub. 6 (graffati) sono pervenuti alla società [REDACTED] dalla società [REDACTED] in forza di rogito Notaio Villari Marzio del 28/10/2004 repertorio n. 41394/6877, trascritto il 02/11/2004 al n. 7941 di part.

C - I diritti di piena proprietà sul terreno censito al foglio 110 mappale 112 sub. 28, mappale 422 sono pervenuti alla società [REDACTED] dalla società [REDACTED], in forza di rogito Notaio Dalle Luche Dario del 17/12/2002 repertorio n. 55090, trascritto il 28/12/2002 al n. 9157 di part.

FORMALITA' ISCRITTE all'Ufficio del Territorio di MS

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

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

RISPOSTA AL 3° QUESITO

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE IN ITINERE

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

Le analisi di rito su acque e terreno vengono eseguite congiuntamente da privato ed ARPAT che comunica al Ministero gli esiti delle stesse.

Nel caso il terreno e le falde sottostanti su cui si attuano gli interventi risultano inquinati, si dovranno attuare le opportune bonifiche.

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

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

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


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

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

Tali passaggi si sintetizzano come segue:

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

esecuzione delle operazioni di rilevamento, come meglio dettagliate sullo stralcio del verbale della conferenza di cui all'allegato n. 14 della presente perizia (il Ministero comunica in risultato della Conferenza di servizi con lettera del 13/4/2005)

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

tuttavia che questo sia insufficiente ad ottemperare alla prescrizione di eseguite un monitoraggio semestrale con cadenza mensile della falda come formulato dalla Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006 (Allegato n. 20)

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

Da quanto sopra si deduce che:

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

- Il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio nella Conferenza di Servizi decisoria del 13/12/2006, preso atto che risultano superati i parametri di tetracloroetilene nelle acque di falda, richiede che si effettui un monitoraggio di tale parametro di durata almeno semestrale con cadenza mensile.
- Il Compendio Industriale ad uso manifatturiero Via Bordigona Massa ritiene, con proprie motivazioni, che sia corretto effettuare un solo sondaggio.
- Dopo aver effettuato il sondaggio, nel mese di gennaio 2009 viene inviato tramite ARPAP il risultato al Ministero dell'Ambiente; il Ministero nell'ultima conferenza decisoria ritiene che un solo sondaggio non sia sufficiente e richiede un ulteriore monitoraggio di durata almeno trimestrale con cadenza mensile
- Dal colloquio con il rappresentante della società [REDACTED] g. [REDACTED] alla presenza del Liquidatore Giudiziale Dott. Attilio Menchinelli, si è appreso dallo stesso [REDACTED] che l'approvazione finale del Piano di Caratterizzazione sia comunque molto vicina.

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

* * * * *

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

Massa

28/05/2009

C.T.U.
Arch. Marco Bondielli
Sezione
A/n

Architetto
MARC
BONDIELLI