

## TITOLARIETA' - OGGETTO TERRENI

---

I terreni sono ubicati nel comune di Villafranca in Lunigiana località Fornoli. La frazione di Fornoli (in provincia di Massa Carrara) è ubicata in una vasta e fertile are collinare riparata dai venti e ben esposta e levante; conta circa 180 abitanti ed è posta mediamente a 150 metri sul livello del mare.

I terreni oggetto di indagine valutativa, identificati al comune di Villafranca in Lunigiana risultano così identificati:

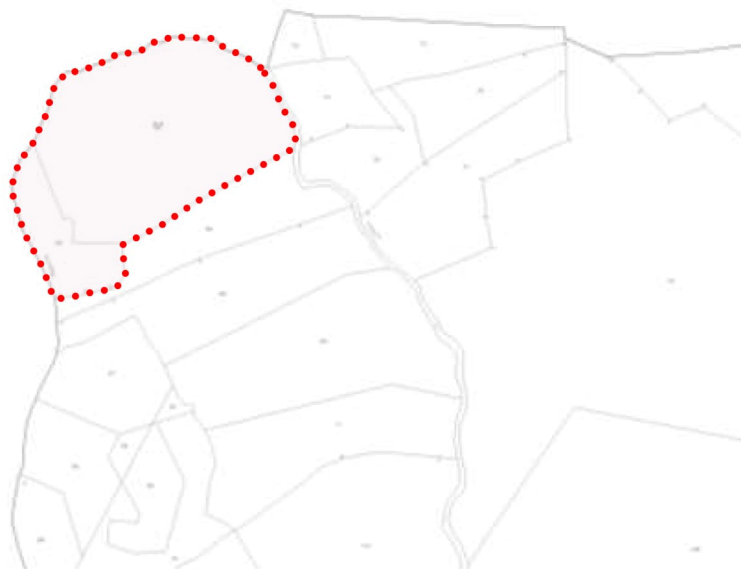
- Foglio **24** Particella **208** Qualità **bosco ceduo** Classe **2** Superficie are **34** centiare **59** r.d. euro **0,89** r.a. euro **1,07**
- Foglio **24** Particella **209** Qualità **bosco ceduo** Classe **2** Superficie are **31** centiare **93** r.d. euro **0,82** r.a. euro **0,99**

- Foglio **24** Particella **210** Qualità **bosco ceduo** Classe **2** Superficie are **72** centiare **04** r.d. euro **1,86** r.a. euro **2,23**
- Foglio **24** Particella **211** Qualità **bosco ceduo** Classe **2** Superficie are **63** centiare **04** r.d. euro **1,63** r.a. euro **1,95**
- Foglio **24** Particella **212** Qualità **pascolo arboreo** Classe **2** Superficie are **08** centiare **89** r.d. euro **0,32** r.a. euro **0,18**
- Foglio **24** Particella **232** Qualità **prato** Classe **3** Superficie are **12** centiare **10** r.d. euro **1,87** r.a. euro **1,56**
- Foglio **24** Particella **233** Qualità **bosco ceduo** Classe **2** Superficie are **11** centiare **20** r.d. euro **0,29** r.a. euro **0,35**
- Foglio **24** Particella **234** Qualità **prato** Classe **3** Superficie are **09** centiare **87** r.d. euro **1,53** r.a. euro **1,27**
- Foglio **24** Particella **235** Qualità **prato** Classe **3** Superficie are **15** centiare **51** r.d. euro **2,40** r.a. euro **2,00**
- Foglio **28** Particella **57** Qualità **pascolo arborato** Classe **2** Superficie ha **1** are **38** centiare **12** r.d. euro **4,99** r.a. euro **2,85**
- Foglio **28** Particella **58** Qualità **prato** Classe **3** Superficie are **28** centiare **72** r.d. euro **4,45** r.a. euro **3,71**

La superficie complessiva dei terreni risulta complessivamente pari a **42.601 m<sup>2</sup>** - pari a ettari **04** are **26** centiare **01**

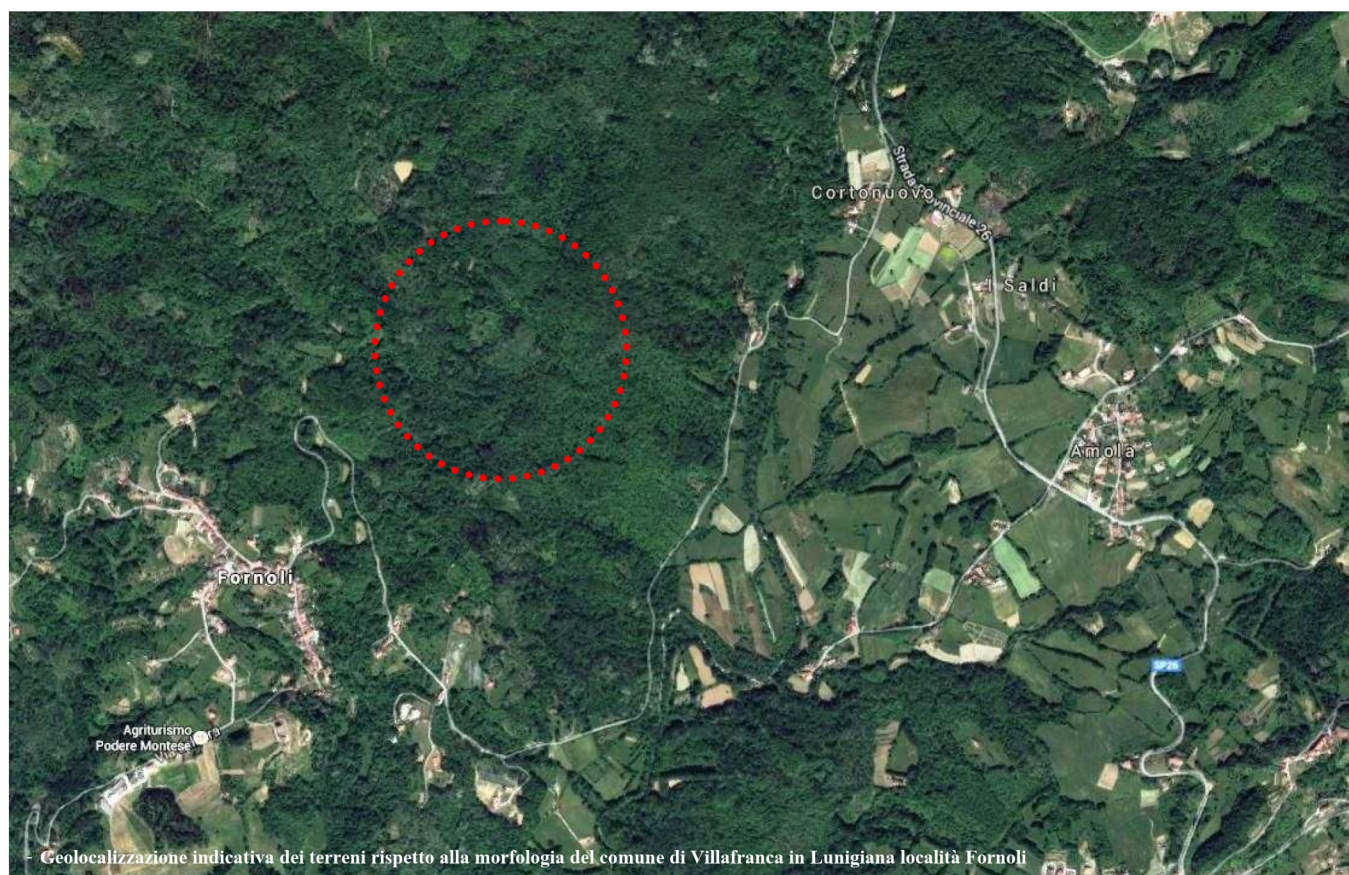


Mappa del foglio 24 part. 208.209.210.211.212.232.233.234.235



Mappa del foglio 28 part. 57,58





L'area in oggetto (terreni) risulta quasi completamente boscata e di difficile accesso; l'unica via di accesso è un tratto di strada comunale attraverso il paese e poi una strada vicinale (sterrata), molto stretta (800/1000 metri di lunghezza) che attraversa il bosco. Quest'ultima strada è percorribile, a senso unico, soltanto con mezzi di ridotte dimensioni. L'area in oggetto è ubicata una discarica RSU ormai dismessa. La stessa è posta a circa un chilometro a nord/est dell'abitato di Fornoli con unico accesso dalla strada vicinale Fornoli-Bagnone. La zona è costituita da una bassa dorsale orientata grossolanamente in direzione nord-sud, ricoperta per la gran parte da bosco; l'altitudine oscilla tra i 110 e i 220 metri sul livello del mare. La morfologia non presenta elevate acclività; maggiori pendenze si riscontrano nella parte ovest della dorsale, delimitata dal torrente Carpena e nel versante in riva sinistra del canale Crosa. La discarica dismessa, ivi inserita, è situata in località Pianza, a circa un chilometro a nord-est dell'abitato di Fornoli; si tratta di una vecchia discarica utilizzata dal comune di Villafranca in Lunigiana a partire dall'inizio degli anni '80 fino all'anno 1996 per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani prodotti dal comune. Attualmente l'area

della ex discarica non risulta più delimitata (la rete ed il cancello, un tempo presenti, sono stati in parte asportati o sormontati dalla vegetazione); si riscontrano affioramenti di rifiuto sul terreno.

Il resto dei terreni sono interessati da vaste aree di bosco (bosco ceduo e latifoglie); è stata riscontrata, in sede di accesso, la presenza di recenti tagli di legna.



- Repertazione fotografica della zone afferenti la ex discarica



- Repertazione fotografica della zone afferenti la ex discarica



- Repertazione fotografica della zone afferenti la ex discarica



- Repertazione fotografica delle zone boschive



- Repertazione fotografica delle zone boschive



- Repertazione fotografica delle zone boschive

## PROVENIENZA - STORICO TERRENI

I terreni, di proprietà esclusiva della società ErreErre recupero risorse s.p.a., sono alle stessa pervenuti per mezzo dei seguenti titoli:

- contratto di compravendita (repertorio 11.787 - raccolta 4.226) del 22 aprile 2005 a ministero del notaio dottor Lucio Consoli, per mezzo del quale il mons. Menconi Mario (quale legale rappresentante dell'istituto

diocesano per il sostentamento del clero della diocesi di Massa Carrara e Pontremoli) vende al signor Vaira Roberto (quale presidente del consiglio di amministrazione della società ErreErre recupero risorse s.p.a), la piena proprietà di un terreno agricolo (o considerato tale) sito nel comune di Villafranca in Lunigiana di complessivi metri quadri 3.459, censiti al N.C.T. di detto comune al foglio 24 mappale 208, bosco ceduo cl.2, are 34.59, r.d. euro 0.89, r.a. euro 1,07. Atto registrato telematicamente il 29 aprile 2005 al numero 421, serie 1T, trascritto a Massa il 30 aprile 2005 al numero 2530 del registro particolare

Alla parte venditrice, la piena proprietà del bene compravenduto, e pervenuto per atto ultraventennale, quale: decreto di devoluzione emesso dal Ministero dell'Interno in data 25 ottobre 1989, repertorio 263/89, trascritto a Massa il 4 dicembre 1989, registro particolare 7529.

- contratto di compravendita (repertorio 11.727 - raccolta 4.195) del 30 marzo 2005 a ministero del notaio dottor Lucio Consoli, per mezzo del quale:

a) la signora Giromi Giuseppina (nata a Villafranca in Lunigiana il 23 febbraio 1938 ed ivi residente nella frazione di Fornoli alla via E. Viola n. 51) vende al signor Vaira Roberto (quale presidente del consiglio di amministrazione della società ErreErre recupero risorse s.p.a), la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Villafranca in Lunigiana alla località "La Pianza" e precisamente:

a.1) corpo di terreno agricolo della superficie di metri quadrati 35.949 censito al N.C.T. di Villafranca in Lunigiana al foglio 24, particelle 232 (are 12.10 prato, cl. 3), 233 (are 11.20, bosco ceduo, cl. 2), 234 (are 9.87, prato, cl. 3), 235 (are 15.51, prato, cl. 3), 210 (are 72.04, bosco ceduo, cl. 2), 211 (are 63.04, bosco ceduo, cl. 2), 212 (are 8.89, pascolo arboreo, cl. 2), foglio 28, particelle 57 (ha 1.38.12, pascolo arboreo, cl. 2), 58 (are 28.72, prato, cl. 3).

Alla signora Giromi Giuseppina il compendio compravenduto e pervenuto per legittimo titolo ultraventennale, ovvero: atto di divisione del notaio Maneschi in data 22 gennaio 1976 repertorio n. 10494 registrato a Massa in data 9 febbraio 1976 al n. 128 e trascritto a Massa in data 19 febbraio 1976 al n. 842.

b) la signora Viola Emilia (nata a Villafranca in Lunigiana il 5 settembre 1952 ed ivi residente alla frazione di Fornoli via E. Viola n. 61) vende al signor Vaira Roberto (quale presidente del consiglio di amministrazione della società ErreErre recupero risorse s.p.a), la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Villafranca in Lunigiana alla località “la Pianza” e precisamente:

b.1) terreno agricolo della superficie di metri quadri 3.193 censito al N.C.T. di detto comune al foglio 24, particella 209, are 31.93, bosco ceduo, cl. 2.

Sul bene compravenduto gravano:

b.1.1) trascrizione del 4 maggio 1965 numero 363 derivante da atto del notaio Brunelli in data 29 gennaio 1965 registrato a Pontremoli in data 4 febbraio 1965 al numero 410/74 per servitù a favore dell’Enel per numero tre conduttori;

b.1.2) trascrizione in data 2 novembre 1960 al numero 966 derivante da atto del notaio Angella in data 16 ottobre 1960 registrato a Pontremoli in data 22 ottobre 1966 al numero 375 per costituzione di servitù Enel per numero sei conduttori

Alla signora Viola Emilia il compendio compravenduto è pervenuto per legittimo titolo, ovvero: successione di Viola Francesco deceduto il 30 aprile 2002 denuncia registrata ad Aulla il 17 dicembre 2003 e trascritta a Massa il 5 febbraio 2004 al numero 947 devolutasi in base a testamento olografo registrato ad Aulla in data 21 giugno 2002 al numero 418.

Il contratto di compravendita (repertorio 11.727 - raccolta 4.195) del 30 marzo 2005 a ministero del notaio dottor Lucio Consoli è stato registrato il 12 aprile 2005 al numero 361 serie 1T e trascritto a Massa il 13 aprile 2005 ai numeri 2168-2169-2170 del registro particolare.

## TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI TERRENI

---

Sui terreni (foglio 24, particelle 208.209.210.211.212.232.233.234.235 e foglio 28, particelle 57.58) oggetto di indagine valutativa insiste, su tutti, la seguente trascrizione:

- trascrizione - “*sentenza dichiarativa di fallimento*” presentata il **30 dicembre 2011** al n. 8784 Reg. Part. / n. 12184 Reg. Gen.

Derivante da sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Massa a favore della massa creditoria dal predetto fallimento ErreErre s.p.a; trascrizione effettuata dal dott. Gerardo Battistini.

Per la quota del diritto di proprietà dei cespiti sotto rappresentati:

- unità negoziali distinte al catasto terreni del comune di Villafranca in Lunigiana al Foglio 94, Particelle 208, 209, 210, 211, 212, 232, 233, 234, 235 e Foglio 28, Particelle 57, 58.

## SITUAZIONE VINCOLISTICA

### TERRENI

---

I terreni sotto indicati, di proprietà della società ErreErre s.p.a., sono così ubicati,

- nel vigente piano strutturale (approvato con delibera del consiglio comunale n. 57 del 31 ottobre 2008):

Foglio **24**, Mappali **208-209-210-211-212-232-233-234-235** - sistema territoriale collinare sud (B2)/sub-sistema territoriale collinare (B2.4)/sub-sistema degli impianti e delle reti tecnologiche.

Foglio **24**, Mappali **57-58** - sistema territoriale collinare sud (B2)/sub-sistema territoriale collinare (B2.4)/sub-sistema degli impianti e delle reti tecnologiche.

- nel vigente regolamento urbanistico (approvato con delibera del consiglio comunale n. 4 dell'11 febbraio 2010):

Foglio **24**, Mappali **208-209-210-211-212-232-233-234-235** - zona F ambiti delle attrezzature e dei servizi, ambito della discarica dismessa.

Foglio **24**, Mappali **57-58** - zona F ambiti delle attrezzature e dei servizi, ambito della discarica dismessa.

I predetti terreni sono ricadenti:

- in aree di cui al Decreto Legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge del 6 gennaio 2002 n. 137 articolo 142 aree tutelate per legge;
- in aree soggette a vincolo idrogeologico
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo del 18 maggio 2001 n.

227



Si indica di seguito le normative di riferimento rispetto al piano strutturale ed al regolamento urbanistico:

**norme di governo del territorio - piano strutturale**

Art. 82 - sub-sistema territoriale collinare (B2.4)

- 1) Il piano strutturale individua il sub-sistema territoriale sulla base del quadro conoscitivo di coerenza con l'articolazione della struttura territoriale lunigianese in ambienti e paesaggi locali.
- 2) Il sub-sistema presenta un assetto di area collinare, pedicollinare e marginalmente fluviale (fiume Magra), con insediamento in borghi di carattere sporadico e con piccoli nuclei di origine rurale; diversi impluvi con andamento nord/est-sud/ovest incidono le pendici.
- 3) Sono elementi significanti e qualificanti il sub-sistema: i versamenti e le culminazioni collinari, gli impluvi ed i corsi d'acqua collinari e pedicollinari, le aree boschive di versante e ripariali, le aree con destinazione agricola e le relative sistemazioni fondiarie, le colture arboree con olivo e castagno, le aree fluviali e golenali ed i bacini artificiali.

All'interno del sub-sistema è presente l'invariante strutturale "paesaggio agrario di Merizzo".

- 4) Sono obiettivi specifici di sub-sistema che integrano quello di sistema:
  - la conservazione, il recupero e la riqualificazione delle colture dell'olivo e del castagnola frutto, soprattutto quando in diretta relazione con gli insediamenti storici ed anche attraverso l'integrazione delle funzioni produttive con altre di carattere turistico - ricreativo ed anche la realizzazione di specifiche aree attrezzate;
  - la conservazione, il recupero e la riqualificazione delle aree agricole attrezzate, ciglio nate o con sistemazione fondiarie tradizionali oste nelle aree con destinazione agricola ed in particolare nell'area meridionale del sistema presso gli abitati di Fornoli, Merizzo e sulle piane lungo il torrente Civiglia;
  - il recupero dei poderi e dei nuclei rurali con fenomeni di abbandono, anche attraverso interventi che ne orientino la destinazione in senso agrituristico e turistico;
  - il mantenimento di aree rurali contigue e libere da ostacoli di sorta, che fungano da raccordo tra il presente sub-sistema ed il sub-sistema B2.3 ed il

sistema A, a garanzia di una permeabilità ecologica e visuale tra queste sub unità ed unità, con particolare ai corridoi ecologici individuati ed in generale per i corsi d'acqua posti lungo i rispettivi confini;

- la definizione di progetti integrati tesi ad incentivare il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la difesa, promozione e sviluppo delle attività agricole, in modo da favorire il ripristino di vegetazioni tipiche, delle sistemazioni agrarie, degli impianti verdi non agricoli e delle formazioni lineari;
- la bonifica della ex discarica della Pianza, sita in prossimità della località Fornoli, secondo le modalità stabilite nel piano provinciale dei rifiuti di cui al D.C.P. n. 36 del 29 settembre 2004

Art. **60** obiettivi per il sub-sistema degli impianti e delle reti tecnologiche: ciclo dei rifiuti.

- 1) Il piano strutturale assume come obiettivo per il sistema del ciclo di rifiuti quelli formulati nel piano provinciale di gestione dei rifiuti attualmente vigente e comunque le nuove disposizioni normative regionali che regolano la materia (L.R. 61/2007).
- 2) Per quanto riguarda la discarica della Pianza, ubicata presso la località di Fornoli, il piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani della provincia di Massa Carrara, approvato in data 29 settembre 2004, con D.C.P. n. 36, il quale è stato dichiarato conforme dal giunta regionale Toscana con delibera n. 1211 del 29 novembre 2004 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 51 del 22 dicembre 2004, supplemento, al punto 1.4.4.1.2 - sito di la Pianza dispone che per la discarica di cui si tratta è prevista la risistemazione attraverso un ampliamento sui lati mediante asportazione dei rifiuti dalla parte non impermeabilizzata secondo le modalità stabilite nel citato piano provinciale a cui si rimanda.

#### **norme tecniche di attuazione - regolamento urbanistico**

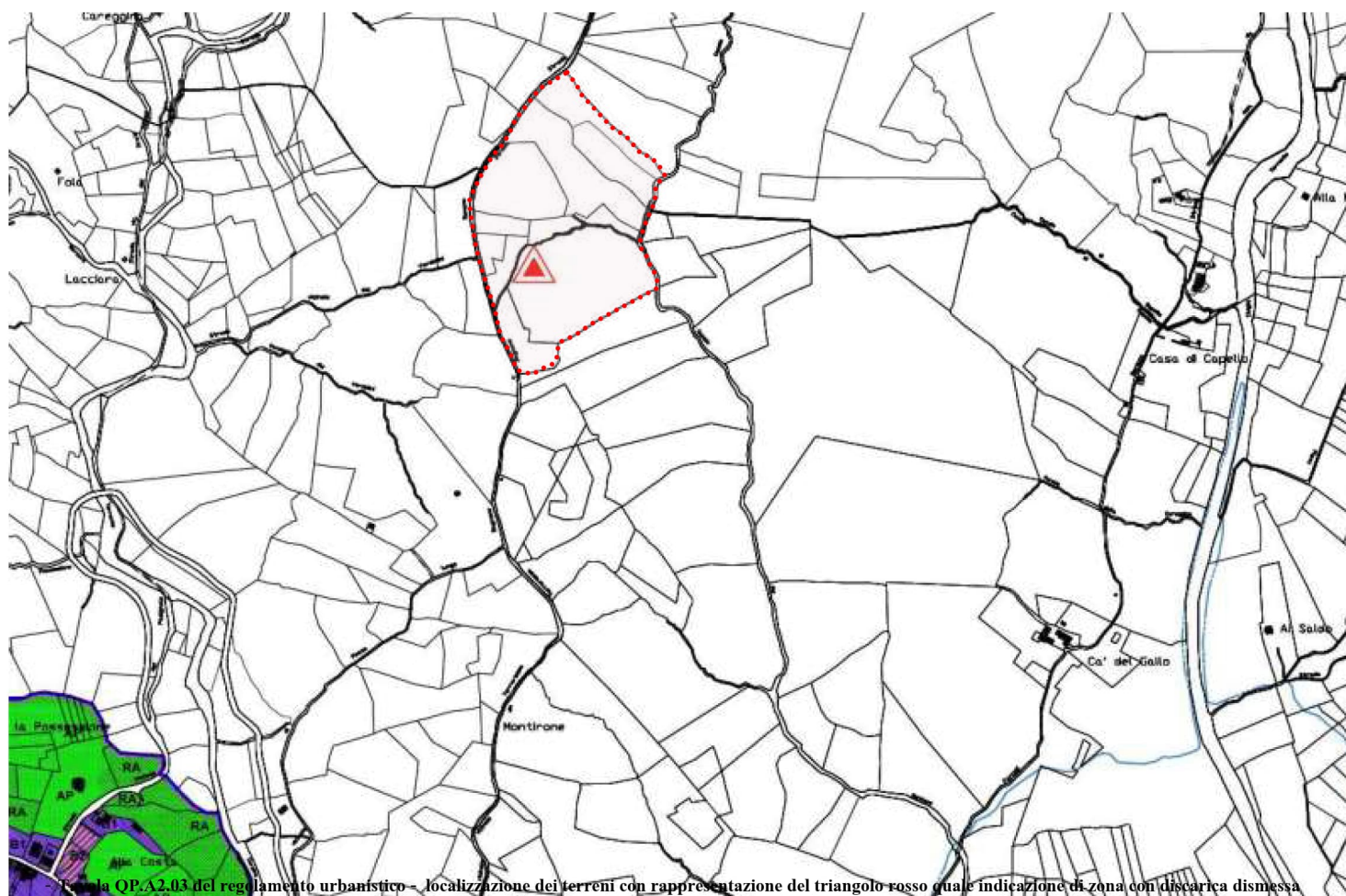
#### **zona F ambiti delle attrezzature e dei servizi: ambito della discarica dismessa**

Art. **50** - discariche dismesse.

Discarica in località la Pianza Fornoli:

L'amministrazione comunale intende promuovere necessario accordo di pianificazione con l'amministrazione provinciale e la regione Toscana e gli

altri enti preposti finalizzato al superamento della previsione del piano strutturale e del piano provinciale dei rifiuti, fermo restando, laddove sia necessario e riscontrato a seguito di nuovo piano di caratterizzazione del sito eseguito dall'Arpat, di procedere agli interventi necessari per la messa in sicurezza/bonifica del sito



## VALORE REALE TERRENI

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai citati

metodi di stima (analitica e sintetica), né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili (terreni) analoghi per qualità e posizione rispetto a quelli oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del Consulente Tecnico" Maggioli Editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" Edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina Tamborrino - "Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima" Rivista genio rurale).

Alla stregua di quanto sopra, presi in considerazione i valori risultanti da compravendite similari ed in assenza di effettive similitudini, dedotti i previsionali valori economici, si ottengono le seguenti valutazioni:

**TERRENO AGRICOLO**      €/mq      1,70      x      mq. 42.601      tot €. **72.421,70**

**ARROTONDATO PER DIFETTO**

**TOTALE EURO 72.000,00**

(settantaduemila/00)

Alla risultanza ottenuta sono stati applicati due coefficienti di apprezzamento stante la buona localizzazione, ed un coefficiente di deprezzamento a causa delle particolari condizioni economiche nazionali e locali che determinano la straordinaria ed attuale flessione delle compravendite.

Inoltre, determinato il valore della proprietà, si ritiene comunque necessario applicare un abbattimento forfettario pari al 20%.<sup>7</sup>

L'applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessario per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo le seguenti determinazioni finali:

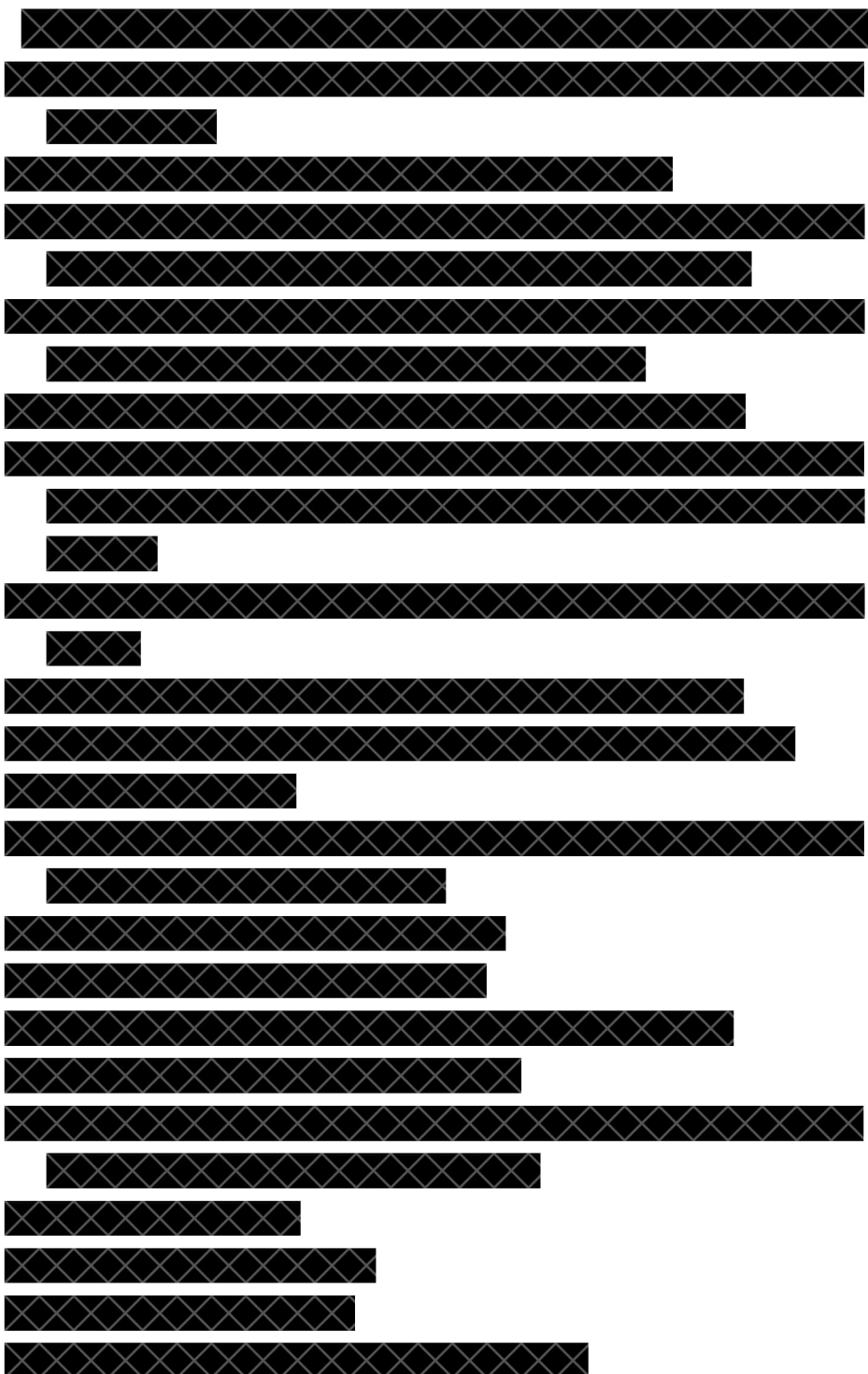
€. 72.000,00      -      20%      tot. €. **14.400,00**

<sup>7</sup> Lettera "D" dei quesiti posti dal curatore fallimentare: "calcoli, in ogni caso, dopo aver determinato il valore dei beni, un abbattimento forfettario (indicativamente del 20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive".

**(VALORE PIENA PROPRIETA')** ARROTONDATO PER DIFETTO

**TOTALE EURO 57.000,00**

(cinquantasettemila/00)





**C.T.U.**  
Andrea Petreni