

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

## **TRIBUNALE DI MASSA CARRARA**

Concordato preventivo: [REDACTED] **N. 3/2018**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Commissari Giudiziali: **Rag. Massimo Bellavigna**  
**Avv. Giannino Bettazzi**  
**Dott. Roberto Serafini**

Liquidatori Giudiziali: **Avv. Davide Cagetti**  
**Dott. Paolo Del Fiandra**

## **RELAZIONE DI STIMA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI**

**INTEGRAZIONE Febbraio 2024**

**Beni Immobili**

Il sottoscritto Massimo Cristino Radicchi, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, nominato C.T.U. del Concordato preventivo [REDACTED] a seguito di conferimento incarico del 04/01/2024, è stato incaricato di “**procedere alla verifica e all’aggiornamento della propria relazione di stima del 18/12/2020**”

## **1. - Premesse**

---

Il sottoscritto, in qualità di CTU incaricato di redigere una relazione di stima sui beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura di concordato preventivo n. 3/2018 della società [REDACTED], in data 18/12/2020 ha depositato l'elaborato peritale di sua spettanza.

La relazione di stima agli atti, riguardo ai beni immobili situati nel Comune di Carrara, ai capitoli 2.5 e 3.4, espone, tra l'altro, quali sono le destinazioni urbanistiche che investono le aree in questione.

Al momento della redazione della relazione deposita nel dicembre 2020, lo strumento urbanistico vigente era il Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni.

Inoltre era in itinere il Piano Operativo Comunale (POC) **adottato** con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020.

La valutazione di stima del 18/12/2020 era stata elaborata sulla base delle risultanze dello strumento urbanistico "vigente" al momento della redazione della perizia, ovvero il Regolamento Urbanistico, anche se nella perizia si era comunque riferito sulle previsioni del POC adottato, ritenendo che, per completezza di informazione, si dovesse fornire anche le informazioni sulle possibili variazioni che il nuovo strumento avrebbe potuto introdurre circa le destinazioni urbanistiche dei beni e sulle loro conseguenti potenzialità edificatorie.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 31/05/2022 è stato approvato il nuovo Piano Operativo Comunale, pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana n. 35 del 31/08/2022, il quale ha acquistato efficacia dal 30/09/2022. Tale P.O.C. introduce importanti novità e variazioni rispetto al precedente Regolamento Urbanistico vigente al momento della redazione della relazione di stima del 18/12/2020.

Si rende quindi necessario un aggiornamento della relazione peritale sulle nuove destinazioni d'uso introdotte dal POC, con adeguamento degli indici urbanistici ed edilizi e quindi ricalcolo delle potenzialità edificatorie dei lotti.

Ne consegue un aggiornamento dei valori di mercato dei beni anche sulla base delle nuove potenzialità edificatorie introdotte dal nuovo strumento urbanistico.

Per chiarezza espositiva, nella presente relazione integrativa, si mantiene

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

l'impostazione della precedente relazione depositata, apportando le opportune variazioni conseguenti alle novità introdotte dal POC.

Nota: Per una più agevole lettura degli elaborati peritali si riportano nella presente relazione anche le parti non modificate rispetto alla perizia elaborata dal sottoscritto depositata in data 18/12/2020, parti che saranno evidenziate e facilmente individuabili con la colorazione **bleu** ([REDACTED]); tutte quelle parti della relazione **modificate** saranno invece identificate con la colorazione nera ([REDACTED]).

Si confermano validi gli allegati nn. 1, 2, 3, 4 e 5 parti integranti della relazione CTU Geom Radicchi depositata in data 18/12/2020; si aggiungono i nuovi allegati contrassegnati con il n. 6.

#### **Compendio immobiliare in Carrara, località Nazzano, Via Frassina**

Nell'esposizione si è mantenuta la suddivisione del compendio in sotto aree per tipologia di utilizzo, così come indicato sull'allegato 6.1, formate dai seguenti corpi:

- A- Due palazzine residenziali, comprendenti rispettivamente 7 e 2 appartamenti, con circostante terreno.
- B- Palazzina Uffici
- C- Area destinata all'attività della società concordataria, comprendente capannone destinato a deposito ed altro edificio adibito a magazzino (nel seguito della relazione il corpo è stato suddiviso in corpo C1 e C2).
- D- Fabbricato ex stazione di pompaggio acqua con cisterna
- E- Terreno destinato a verde e parcheggio
- F- Striscia di terreno utilizzato quale strada di distribuzione interna
- G- Terreno libero edificabile
- H- Terreno edificabile occupato da cumulo di materiale di risulta destinato alla discarica

Riguardo alla formazione dei lotti, formati da uno o più corpi, è anch'essa riassunta sullo schema in allegato (Allegato n. 6.1)

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

La relazione di stima ha riguardato:

- Vasta area immobiliare ubicata nel Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina, così identificata in catasto:

84	548		F	C/2	mq 124	136	136	
84	505	1	F	D/8			1.835	
<b>84</b>	<b>547</b>	1	<b>F</b>	<b>D/1</b>			<b>58.158</b>	
		2	<b>F</b>	<b>D/2</b>				
<b>84</b>	<b>637</b>		<b>F</b>	<b>D/1</b>			<b>13.500</b>	
84	470		F	D/7			2.133	
84	521		F	Area urbana	mq 3		3	
84	269		T	Terreno			5.553	
84	289		T	Terreno			357	
84	310		T	Terreno			2.880	
84	333		T	Terreno			200	
84	334		T	Terreno			481	
84	335		T	Terreno			520	
84	376		T	Terreno			175	
84	377		T	Terreno			1.461	
84	378		T	Terreno			112	
84	380		T	Terreno			1.671	
84	381		T	Terreno			4.950	
84	382		T	Terreno			176	
84	282	8	F	A/2	Vani 4,5	86	1.750	
		9	F	A/2	Vani 4,5	85		
		10	F	A/2	Vani 4,5	85		
		11	F	A/2	Vani 4,5	84		
		12	F	A/2	Vani 4,5	85		
		13	F	A/2	Vani 5,5	120		
84	287	3	F	A/2	Vani 6	136	360	
		4	F	A/2	Vani 5,5	137		
84	506		F	Area urbana	mq 3623		3.585	
84	522		F	Area urbana	mq 61		61	
84	524		F	Area urbana	mq 328		328	
84	534		F	Area urbana	mq 555		555	
84	540		F	Area urbana	mq 14040		14.040	
84	504	1	F	Area urbana	mq 3899		3.899	
84	537	1	F	Area urbana	mq 2321		2.321	
84	563	1	F	Area urbana	mq 17540		17.492	
84	563	2	F	Area urbana	mq 1532		1.580	
	564	2						
84	561		F	Area urbana	mq 468		78	
	562						390	
84	565		F	Area urbana	mq 51		51	
SOMMA SUPERFICI CATASTALI AL CATASTO TERRENI							mq	140.791

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Quota di 3/6 di livello su porzione di sede stradale ubicata nel Comune di Carrara (MS), di mq 380, così censita in catasto:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ENTE	CATEG	CONS	Sup Cat mq	Sup NCT mq
69	679		T	Terreno			380
SUPERFICI CATASTALI AL CATASTO TERRENI						mq	380

- Piena proprietà su porzione di terreno ubicato nel Comune di Massa (MS), Viale Della Repubblica, di mq 4.322, così censita in catasto:

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ENTE	CATEG	CONS	Sup Cat mq	Sup NCT mq
116	179		T	Terreno			4.322
SUPERFICI CATASTALI AL CATASTO TERRENI						mq	4.322

La presente relazione di stima ad integrazione tratta solo i beni immobili situati nel Comune di Carrara, rimane quindi invariata la parte relativa al terreno ubicato nel Comune di Massa.

### **1.1 - Svolgimento delle operazioni peritali**

Dopo il conferimento del nuovo incarico, il CTU in data 15/01/2024 ha chiesto al Comune di Carrara il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni immobili oggetto di perizia ricadenti nel territorio comunale.

Dopo la visione e analisi dei dati reperibili online, scaricabili presso il sito del Comune di Carrara, il CTU ha conferito con i preposti tecnici comunali per una corretta disamina dei dati urbanistici pertinenti.

Dopo l'aggiornamento dei capitoli della relazione si sono, di conseguenza aggiornati i valori dei singoli corpi.

In data 14/02/2024 si sono concluse le operazioni peritali

## **1.2 - Collegio eterogeneo di esperti/stimatori**

Nel contesto dell'incarico assegnato al CTU è stato nominato un collegio eterogeneo di esperti/stimatori con l'incarico di redigere e depositare un'unica relazione a firma congiunta avente ad oggetto la stima del valore venale in libero mercato e del valore di immediato realizzo nella vendita giudiziaria forzata (competitiva) dei beni, collegio formato, oltre che dal Sottoscritto, dal Commercialista Dott. Marcello Pollio, coordinatore del Collegio di esperti estimatori e che sintetizzerà la stima finale, l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso.

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale.

Riguardo al contenuto dello stesso si rimanda alla perizia depositata in atti.

Si precisa che i beni immobili siti in Carrara, loc. Nazzano, via Frassina, meglio identificati a pag. 4 della presente relazione di stima: (i) ricadono in area ex S.I.N. (Sito Interesse Nazionale) della Zona Industriale Apuana e sono stati oggetto di un primo intervento di bonifica come da progetto approvato con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000 in corso di aggiornamento e che detto aggiornamento comprende la predisposizione di singoli sub-progetti di bonifica da elaborare e presentare al MASE per singoli lotti, che si baseranno sui risultati delle indagini di caratterizzazione; sono interessati e ricadono tra quelli oggetto del progetto di bonifica della falda acquifera (codice 45252000 – CIG AO4061D45F) redatto dalla società SOGESID S.p.A. di cui al bando di gara del 21.12.2023.

Si precisa altresì che tutte le stime e i valori espressi nella presente relazione di stima sono state/i formate/i senza tenere in considerazione degli oneri e delle spese relative ai lavori che saranno necessari alla bonifica dei suoli, del sottosuolo, della falda acquifera e dell'ambiente in genere e per la richiesta e l'ottenimento da parte degli Enti e/o dei soggetti competenti delle certificazioni di avvenuta bonifica e/o di restituzione agli usi legittimi dei beni immobili e delle aree oggetto del presente elaborato atteso che, in conformità alla proposta di concordato preventivo omologata dal Tribunale di Massa con decreto dell'11.2.2022, tutti gli oneri, i costi e le spese occorrenti per la bonifica dei suoli, del sottosuolo, della falda acquifera e dell'ambiente in genere, nonché per la

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

richiesta e l'ottenimento delle certificazioni di avvenuta bonifica e/o di restituzione agli usi legittimi dei beni immobili e delle aree oggetto del presente elaborato (e, comunque, di ogni autorizzazione o provvedimento necessario ai fini del loro utilizzo e/o godimento e/o trasformazione anche urbanistica e/o edilizia), saranno a totale ed esclusivo carico dei soggetti (o del soggetto) che risulteranno (o risulterà) aggiudicatario degli immobili e delle aree anzidette all'esito delle procedure competitive di vendite che verranno indette dai nominati Liquidatori Giudiziali ai sensi e nelle forme di legge.

Si precisa infine che tutti i valori, le valutazioni e le stime relative agli immobili e ai beni oggetto della presente relazione sono state effettuate sulla base del loro attuale stato di fatto e di diritto e, quindi, in funzione di una loro vendita come *"visti e piaciuti"* e, dunque, senza alcuna garanzia per vizi, evizione, mancanza di qualità e/o per riduzione di prezzo per qualsiasi fatto, ragione e/o causale, anche ad oggi ignoti, ovvero per qualsivoglia altro fatto, circostanza, evento, atto, provvedimento che possa incidere sul loro valore ovvero sul loro utilizzo, uso e/o godimento sia attuale che futuro.

### **1.3 - Descrizione dell'azienda**

La società [REDACTED] ha sede in Località Nazzano, Via Frassina, 21, 54033 Carrara MS, c.f. P.IVA 00202980454

L'azienda era attiva quale trasportatore, agenzia di spedizioni, sia nazionali che internazionali, per conto proprio o di terzi, nonché per l'attività di gestione depositi e magazzinaggio di container ed altre merci.

Nell'anno 2017, a seguito di atto di fusione, la società [REDACTED] S.r.l. si fonde per incorporazione nella [REDACTED] e, nel contesto dello stesso atto, a sua volta, in maniera consequenziale, la [REDACTED] si fonde per incorporazione nella controllata [REDACTED] che subentra così in pieno diritto, in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata, patrimonio che comprende oltre ai beni mobili e strumentali, beni immobili situati nei comuni di Massa e Carrara (MS).

## **1.4 - Criteri di stima – Determinazione del “Valore di Immediato Realizzo” (VIR)**

**a) Beni Immobili** - Il C.T.U., dopo la descrizione dei beni immobili, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza del concordato.

Il **valore di mercato** (V.M.) è stato determinato tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato 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.

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

- Conoscenza diretta
- Valori O.M.I.
- Indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona
- Comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili a quelli da stimare
- Comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, di seguito determina il **V.I.R.** (valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato già in precedenza determinato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

## **1.5 - Beni immobili da stimare**

1) Piena proprietà su vasto compendio immobiliare ubicato nel Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina, formato da un'area di circa mq 140.740, con sovrastanti fabbricati comprendenti: palazzina ad uso uffici al piano terra e primo (mappale 505 sub 1), capannone prefabbricato destinato ad opificio (mappale 547), manufatto ad uso magazzino (mappale 548), fabbricato in disuso destinato a stazione di pompaggio acqua (mappale 470), n. 2 palazzine residenziali in pessimo stato manutentivo, a due piani fuori terra, comprendenti



**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

rispettivamente 7 e 2 appartamenti.

**COMUNE DI CARRARA**

## 1) Piena proprietà sui seguenti immobili

84	548		F	C/2	mq 124	136	136	
84	505	1	F	D/8			1.835	
<b>84</b>	<b>547</b>	<b>1</b>	<b>F</b>	<b>D/1</b>			<b>58.158</b>	
		<b>2</b>	<b>F</b>	<b>D/2</b>				
<b>84</b>	<b>637</b>		<b>F</b>	<b>D/1</b>			<b>13.500</b>	
84	470		F	D/7			2.133	
84	521		F	Area urbana	mq 3		3	
84	269		T	Terreno			5.553	
84	289		T	Terreno			357	
84	310		T	Terreno			2.880	
84	333		T	Terreno			200	
84	334		T	Terreno			481	
84	335		T	Terreno			520	
84	376		T	Terreno			175	
84	377		T	Terreno			1.461	
84	378		T	Terreno			112	
84	380		T	Terreno			1.671	
84	381		T	Terreno			4.950	
84	382		T	Terreno			176	
84	282	8	F	A/2	Vani 4,5	86	1.750	
		9	F	A/2	Vani 4,5	85		
		10	F	A/2	Vani 4,5	85		
		11	F	A/2	Vani 4,5	84		
		12	F	A/2	Vani 4,5	85		
		13	F	A/2	Vani 5,5	120		
		14	F	A/2	Vani 7,5	150		
84	287	3	F	A/2	Vani 6	136	360	
		4	F	A/2	Vani 5,5	137		
84	506		F	Area urbana	mq 3623		3.585	
84	522		F	Area urbana	mq 61		61	
84	524		F	Area urbana	mq 328		328	
84	534		F	Area urbana	mq 555		555	
84	540		F	Area urbana	mq 14040		14.040	
84	504	1	F	Area urbana	mq 3899		3.899	
84	537	1	F	Area urbana	mq 2321		2.321	
84	563	1	F	Area urbana	mq 17540		17.492	
84	563	2	F	Area urbana	mq 1532		1.580	
	564	2						
84	561		F	Area urbana	mq 468		78	
	562						390	
84	565		F	Area urbana	mq 51		51	
SOMMA SUPERFICI CATASTALI AL CATASTO TERRENI							mq	140.791

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

2) Diritti di livello su porzione di sede stradale ubicata nel Comune di Carrara (MS), di mq 380

**COMUNE DI CARRARA**

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ENTE	CATEG	CONS	Sup Cat mq	Sup NCT mq	
69	679		T	Terreno			380	
SUPERFICI CATASTALI AL CATASTO TERRENI							mq	380

3) Piena proprietà su porzione di terreno ubicato nel Comune di Massa (MS), Viale Della Repubblica, di mq 4.322

**COMUNE DI MASSA**

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ENTE	CATEG	CONS	Sup Cat mq	Sup NCT mq	
116	179		T	Terreno			4.322	
SUPERFICI CATASTALI AL CATASTO TERRENI							mq	4.322

**1.6 - Beni mobili da stimare**

---

Come precedente relazione C.T.U. di beni mobili (Invariata)

# STIMA DEI BENI IMMOBILI

## 2. Compendio immobiliare in Carrara, località Nazzano, Via Frassina

### 2.1 - Descrizione della zona

Vasta area immobiliare ubicata nel Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina, lungo la Strada Statale Aurelia che lambisce la proprietà lungo tutto il lato monte (Allegato n. 2.1).

Il complesso immobiliare è situato ai margini della Zona Industriale Apuana, servito da buona viabilità pubblica, prossimo a numerosi servizi ed infrastrutture pubbliche.

L'intorno a monte della SS Aurelia è caratterizzato costruzioni di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività di tipo artigianale; l'edificato degrada verso monte in un territorio a vocazione agricola; la zona posta nella fascia compresa tra la SS Aurelia e la Ferrovia comprende vaste aree industriali in parte dismesse e che si presentano per la maggior parte in uno stato di degrado.

Principali vie di comunicazione e collegamenti (Allegato n. 1):

- Adiacente Strada Statale Aurelia
- Casello Autostradale di Massa a circa 4,5 km
- Casello Autostradale di Carrara a circa 5 km
- Stazione ferroviaria di Avenza a circa 2,9 km
- Porto di Marina di Carrara a circa 5 km
- Aeroporto di Pisa a circa km 55 km

Il compendio immobiliare è formato da un'area di circa mq 140.740 suddivisa in sotto aree con tipologia di utilizzo diverse, così distinte:

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- I- Due palazzine residenziali, comprendenti rispettivamente 7 e 2 appartamenti, con circostante terreno.
- J- Palazzina Uffici
- K- Area destinata all'attività della società concordataria, comprendente capannone destinato a deposito ed altro edificio adibito a magazzino.
- L- Fabbricato ex stazione di pompaggio acqua con cisterna
- M- Terreno destinato a verde e parcheggio
- N- Striscia di terreno utilizzato quale strada di distribuzione interna
- O- Terreno libero edificabile
- P- Terreno edificabile occupato da cumulo di materiale di risulta destinato alla discarica

### **2.2.1- Dati Catastali**

In allegato gli stralci di mappa catastale che riportano la consistenza in mappa delle particelle (Allegati nn. 2.2.2 e 2.2.3). L'allegato n. 2.2.1 è l'estratto di mappa elaborato dal CTU con evidenziato in rosso il perimetro del compendio immobiliare.

**Si riporta in allegato lo stralcio della mappa catastale aggiornata, modificata a seguito del tipo di frazionamento del 16/08/2021 protocollo n. MS0023281 (Allegato n. 6.13); le variazioni hanno riguardato la soppressione della particella foglio 84 mappale 547 di mq 71.658 che a sua volta ha originato il mappale 547 di mq 58.158 ed il mappale 637 di mq 13.500 (Allegato n. 6.4)**

**Corpo A - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.2).

Foglio 84 mappale **282**, subalterno **8**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 86, rendita catastale € 464.81.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 8 (Allegato n. 2.6.1)

Foglio 84 mappale **282**, subalterno **9**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 85, rendita catastale € 464.81.

In catasto intestato a: [REDACTED]

---

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n.115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 9 (Allegato n. 2.6.2)

Foglio 84 mappale **282**, subalterno **10**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 85, rendita catastale € 464.81.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 10 (Allegato n. 2.6.3)

Foglio 84 mappale **282**, subalterno **11**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 84, rendita catastale € 464.81.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 11 (Allegato n. 2.6.4)

Foglio 84 mappale **282**, subalterno **12**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 85, rendita catastale € 464.81.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 12 (Allegato n. 2.6.5)

Foglio 84 mappale **282**, subalterno **13**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq 120, rendita catastale € 568.10.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 13 (Allegato n. 2.6.6)

Foglio **84** mappale **282**, subalterno **14**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 150, rendita catastale € 774.69.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115690 del 05/08/1988, mappale 282, subalterno 14 (Allegato n. 2.6.7)

Nota 1: Al catasto terreni il mappale 282 è classificato quale "ente urbano" di mq 1750 (Allegato n. 2.5.18)

Nota 2: Mappale 282 - Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Nota 3: Dall'elenco immobili riferito al mappale 282 del foglio 84 risulta che i subalterni 1,2,3,4,5,6 e 7 sono stati soppressi, mentre sono presenti i subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, pertanto la ditta [REDACTED] è intestataria dell'intero immobile di cui al mappale 282 (Allegato 2.3.3).

Foglio **84** mappale **287**, subalterno **3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq 136, rendita catastale € 526.79.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115691 del 05/08/1988, mappale 287 subalterno 3 (Allegato n. 2.6.8)

Foglio **84** mappale **287**, subalterno **4**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq 137, rendita catastale € 438.99.

In catasto intestato a: [REDACTED]

---

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 115691 del 05/08/1988, mappale 287, subalterno 4 (Allegato n. 2.6.9)

Nota 1: Al catasto terreni il mappale 287 è classificato quale "ente urbano" di mq 360 (Allegato n. 2.5.19).

Nota 2 : Mappale 287 - Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Nota 3: Dall'elenco immobili riferito al mappale 287 del foglio 84 risulta che i subalterni 1 e 2 sono stati soppressi, mentre sono presenti i subalterni 3 e 4, pertanto la ditta [REDACTED] è intestataria dell'intero immobile di cui al mappale 287 (Allegato 2.3.4).

**Corpo A - Sezione Catasto Terreni** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.2),

Foglio 84 mappale 269, qualità prato, classe 2, superficie mq 5.553, reddito dominicale € 27.24, reddito agrario € 14.34.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 289, qualità prato, classe 2, superficie mq 357, reddito dominicale € 1.75, reddito agrario € 0.92.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 310, qualità prato, classe 2, superficie mq 2.880, reddito dominicale € 14.13, reddito agrario € 7.44.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 382, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie mq 176, reddito dominicale € 1.91, reddito agrario € 0.50.

In catasto intestato a: [REDACTED]

**Corpo B - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.1):

Foglio 84 mappale 505, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale € 13.700,00.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 000163350 del 25/10/2002, mappale 505, subalterno 1 (Allegato n. 2.6.11)

Nota 1: Al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 1.835 (Allegato n. 2.5.2).

Nota 2: Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Nota 3: Dall'elenco immobili riferito al mappale 505 del foglio 84 risulta che esiste il solo subalterno n. 1, pertanto la ditta [REDACTED] è intestataria dell'intero immobile di cui al mappale 505.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Nota 4: La planimetria catastale protocollo n. 000163350 del 25/10/2002 non è conforme per modeste modifiche interne; si dovrà inoltrare al catasto fabbricati denuncia di variazione a perfezionamento; il costo stimato per l'inoltro della denuncia di variazione è di € 1.000, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

**Corpo C1 - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (**Allegato n. 6.5.1**):  
Vedi mappa catastale aggiornata (Allegato n. 6.4)

Foglio 84 mappale **547 subalterno 1**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 31.900,00 (Allegato n. 6.5.1).

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. MS0025055 del 31/08/2021, mappale 547 sub 1 (Allegato n. 6.5.1)

Nota1 : Al catasto terreni la particella 547 è identificata quale "Ente Urbano" di mq 58.158 (Allegato n. 6.5.3).

Nota 2 : Il mappale 547 di m 3q 71.658 a seguito del tipo di frazionamento del 16/08/2021 protocollo n. MS0023281 (Allegato n. 6.13) è stato soppresso ed ha originato il mappale 547 di mq 58.158 ed il mappale 637 di mq 13.500

Nota 3: la planimetria catastale n. MS0025055 del 31/08/2021, mappale 547 sub 1, non è conforme per diversa distribuzione degli spazi interni (in particolare non è riportata correttamente la suddivisione degli spazi interni della zona adibita ad uffici); si dovrà inoltrare al catasto fabbricati denuncia di variazione a perfezionamento; il costo stimato per l'inoltro della denuncia di variazione è di € 2.200, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Foglio 84 mappale **561** e mappale **562** (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare), categoria "area urbana", consistenza mq 468 (Allegato n. 2.3.1)

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota 1: Al catasto terreni i beni sono classificati quali "Enti Urbani", il mappale 561 di mq 78 (Allegato n. 2.5.7) ed il mappale 562 di mq 390 (Allegato n. 2.5.8).

Foglio 84 mappale **565** – La particella al Catasto Terreni è classificata quale "ente urbano" di mq 51; al catasto fabbricati la particella non è censita..... il mappale è stato originato dal frazionamento del mappale 547 (Allegato n. 2.5.9), che era intestato alla ditta [REDACTED], a seguito di Tipo Mappale del 12/10/2004 protocollo MS0055060.

Nota: **si dovrà provvedere alla regolarizzazione degli atti catastali con il censimento della particella al catasto fabbricati.**

Per la regolarizzazione degli atti catastali si prevede una spesa di € 700,00 somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Foglio 84 mappale **524**, categoria "area urbana", consistenza mq 328 (Allegato n. 2.3.1)

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota: al catasto terreni il mappale 524 è classificato quale "ente urbano" di mq 328 (Allegato n. 2.5.10);

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**Corpo C2 - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (**Allegato n. 6.6.1**):  
Vedi mappa catastale aggiornata (Allegato n. 6.4)

Foglio 84 mappale **548**, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 124, superficie catastale mq 136, rendita catastale € 550,75 (Allegato n.2.4.1).

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 000163350 del 25/10/2002, mappale 548 (Allegato n. 2.6.10)

Nota 1: Al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 136 (Allegato n. 2.5.1).

Nota 2: la planimetria catastale protocollo n. 000163350 del 25/10/2002, mappale 548, non è conforme per diversa disposizione delle aperture; si dovrà inoltrare al catasto fabbricati denuncia di variazione a perfezionamento; il costo stimato per l'inoltro della denuncia di variazione è di € 1.000, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

Foglio 84 mappale **547** subalterno **2** e mappale **637** (particelle graffate a formare un'unica unità immobiliare) , zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 16.300 (Allegato n. 6.6.1).

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. MS0025055 del 31/08/2021, mappale 547 sub 2 (Allegato n. 6.6.2)

Nota1 : Al catasto terreni la particella 637 è identificata quale "Ente Urbano" di mq 13.500 (Allegato n. 6.6.3).

Nota 2 : Il mappale 547 di mq 71.658 a seguito del tipo di frazionamento del 16/08/2021 protocollo n. MS0023281 (Allegato 6.13) è stato soppresso ed ha originato il mappale 547 di mq 58.158 ed il mappale 637 di mq 13.500

**Corpo D - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (**Allegato n. 2.3.1**):

Foglio **84** mappale **470**, zona censuaria 1, categoria D/7, rendita catastale € 3.890,00.

In catasto intestato a: [REDACTED]

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. MS0047034 del 24/08/2017, mappale 470 (Allegato n. 2.6.13)

Nota: Al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 2.133 (Allegato n. 2.5.4).

**Corpo E - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (**Allegato n. 2.3.2**):



---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Foglio 84 mappale **506**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 3.623

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota: al catasto terreni il mappale 506 è classificato quale “ente urbano” di mq 3585 (Allegato n. 2.5.11); a seguito di Tipo Mappale 14/01/2003 protocollo n. 229850 la particella originari di mq 3.623 è stata frazionata dando origine ai mappali 551 e 506 di mq 3.585.

**Si rileva una differenza tra la superficie dichiarata al catasto terreni e la consistenza del bene al catasto fabbricati, pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali alla sezione urbana.**

Foglio 84 mappale **522**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 61

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota: al catasto terreni il mappale 522 è classificato quale “ente urbano” di mq 61 (Allegato n. 2.5.12)

**Corpo F - Strada di utilizzo comune - Sezione Catasto Fabbricati - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.2):**

Foglio 84 mappale **504**, subalterno **1**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 3.899

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota 1: Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Nota 2: Al catasto terreni il mappale 504 è classificato quale “ente Urbano di mq 3.899 (Allegato n. 2.5.16)

Nota 3: Dall'elenco dei subalterni del mappale 504 risulta che è presente il sub 1 ed il sub 2; quest'ultimo subalterno è stato soppresso assieme ad altri mappali facenti parte di un unico immobile graffato (Allegato n. 2.3.5)

La particella 504 sub 2 faceva parte di una unità comprendente i mappali 331, 504 sub 2, 535 sub 2, 537 sub 2, 542, 563 sub 3 e 446 (porzioni graffate a formare un'unica unità) costituita per individuare un tunnel per il passaggio di cavi interrati, porzioni di area da sottoporre a servitù (a tal proposito si veda la planimetria protocollo 27476 del 04/04/2002 che individua le porzioni di cui sopra- allegato n. 2.6.14a); detta unità a seguito di istanza data 15/11/2017 (Allegato n. 2.6.14b) a cui è seguita variazione del 29/11/2017 protocollo MS0075981, è stata soppressa ed ha originato la particella mappale 331 (vedi visura storica al catasto urbano di cui all'allegato n. 2.6.14c).

Da quanto sopra si deduce che la società [REDACTED] confluita in [REDACTED] è intestataria dell'intera consistenza del 504.

Foglio **84** mappale **521**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 3

Nota: Al catasto terreni il mappale 521 è identificato quale “Ente Urbano” di mq 3 (Allegato n. 2.5.17)

**Corpo G - Sezione Catasto Fabbricati - Immobili censiti all'Ufficio del**

---

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.2):

Foglio 84 mappale **563**, subalterno **1**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 17.540

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota : Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Foglio 84 mappale **563**, subalterno **2**, mappale **564** subalterno **2** (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) , categoria “**area urbana**”, consistenza mq 1.532

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota: Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Nota: Mappali 563 – 564 – Al catasto terreni il mappale 563 è censito quale “ente urbano” di mq 17.492 (Allegato n. 2.5.5), il mappale 564 è censito quale “ente urbano” di mq 1.580 (Allegato n. 2.5.6), quindi i due mappali hanno una superficie complessiva di mq 19.072 (che corrisponde alla somma delle consistenze catastali delle unità 563 sub 1 e 563 sub 2-564 sub 2, graffati, ovvero mq 17.540 + mq 1.532 = mq 19.072)

Dall'elenco dei subalterni del mappale 563 risulta che è presente il sub 1 ed il sub 2 entrambi intestati alla [REDACTED] mentre il subalterno 3 è stato soppresso; dall'elenco subalterni del mappale 564 risulta presente solo il subalterno 2 (Allegato n. 2.3.8)

La particella 563 sub 3 faceva parte di una unità comprendente i mappali 331, 504 sub 2, 535 sub 2, 537 sub 2, 542, 563 sub 3 e 446 (porzioni graffate a formare un'unica unità) costituita per individuare un tunnel per il passaggio di cavi interrati, porzioni di area da sottoporre a servitù (a tal proposito si veda la planimetria protocollo 27476 del 04/04/2002 che individua le porzioni di cui sopra- allegato n. 2.6.14a); detta unità a seguito di istanza data 15/11/2017 (Allegato n. 2.6.14b) a cui è seguita variazione del 29/11/2017 protocollo MS0075981, è stata soppressa ed ha originato la particella mappale 331 (vedi visura storica al catasto urbano di cui all'allegato n. 2.6.14c)..

Da quanto sopra si deduce che la società [REDACTED] confluita in [REDACTED] è intestataria dell'intera consistenza dei mappali 563 e 564

**Corpo H - Sezione Catasto Fabbricati** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.2):

Foglio 84 mappale **534**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 555

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota: al catasto terreni il mappale 534 è classificato quale “ente urbano” di mq 555 (Allegato n. 2.5.13);

Foglio 84 mappale **540**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 14.040

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota: al catasto terreni il mappale 540 è classificato quale “ente urbano” di mq 14.040 (Allegato n. 2.5.14)

Foglio 84 mappale **537**, subalterno **1**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 2.321

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

In catasto intestato a: [REDACTED]

Nota 1: Elaborato planimetrico non presente presso gli archivi catastali

Nota 2: Al catasto terreni il mappale 537 è classificato quale "ente Urbano di mq 2.321 (Allegato n. 2.5.15).

Nota 3: Dall'elenco dei subalterni del mappale 537 risulta che è presente il sub 1 ed il sub 2; quest'ultimo subalterno è stato soppresso assieme ad altri mappali facenti parte di un unico immobile graffato (Allegato n. 2.3.7)

La particella 537 sub 2 faceva parte di una unità comprendente i mappali 331, 504 sub 2, 535 sub 2, 537 sub 2, 542, 563 sub 3 e 446 (porzioni graffate a formare un'unica unità) costituita per individuare un tunnel per il passaggio di cavi interrati, porzioni di area da sottoporre a servitù (a tal proposito si veda la planimetria protocollo 27476 del 04/04/2002 che individua le porzioni di cui sopra- allegato n. 2.6.14a); detta unità a seguito di istanza data 15/11/2017 (Allegato n. 2.6.14b) a cui è seguita variazione del 29/11/2017 protocollo MS0075981, è stata soppressa ed ha originato la particella mappale 331 (vedi visura storica al catasto urbano di cui all'allegato n. 2.6.14c)..

**Da quanto sopra si deduce che la società [REDACTED] S.R.L. confluita in [REDACTED] è intestataria dell'intera consistenza del 537**

**Corpo H - Sezione Catasto Terreni** - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 2.3.2):

Foglio 84 mappale 333, qualità prato, classe 3, superficie mq 200, reddito dominicale € 0.46, reddito agrario € 0.26.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 334, qualità prato, classe 3, superficie mq 481, reddito dominicale € 1.12, reddito agrario € 0.62.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 335, qualità prato, classe 3, superficie mq 520, reddito dominicale € 1.21, reddito agrario € 0.67.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 376, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 175, reddito dominicale € 0.04, reddito agrario € 0.01.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 377, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 1.461, reddito dominicale € 0.30, reddito agrario € 0.08.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 378, qualità prato, classe 3, superficie mq 112, reddito dominicale € 0.26, reddito agrario € 0.14.

In catasto intestato a: [REDACTED]

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Foglio 84 mappale 380, qualità prato, classe 3, superficie mq 1.671, reddito dominicale € 3.88, reddito agrario € 2.16.

In catasto intestato a: [REDACTED]

Foglio 84 mappale 381, qualità prato, classe 3, superficie mq 4.950, reddito dominicale € 11.50, reddito agrario € 6.39.

In catasto intestato a: [REDACTED]

## **2.2.2 - Storico atti catastali al Catasto Terreni**

---

(Vedi visure storiche del Catasto Terreni allegato n. 2.5, 6.5.3 e 6.6.3)

- 1- Il mappale 547 di mq 71.658 a seguito del tipo di frazionamento del 16/08/2021 protocollo n. MS0023281 è stato soppresso ed ha originato il mappale 547 di mq 58.158 ed il mappale 637 di mq 13.500 (Allegato n. 6.13).
- 2- Tipo mappale prot. MS0055060 del 12/10/2004 – Viene frazionato il mappale 547 di mq 71.709 e si origina i mappali 547 di mq 71.658 e 565 di mq 51.
- 3- Tipo mappale prot. 229850 del 14/01/2003 (n. 44.1/2003) - Viene frazionato il mappale 506 di mq 3.623 e si origina i mappali 506 di mq 3585 e 551 di mq 38 (quest'ultimo venduto) .
- 4- Tipo mappale prot. 123066 del 03/10/2002 (n. 1592.1/2002) - Viene frazionato il mappale 505 di mq 73.680 e si origina i mappali 505 di mq 1835, 547 di mq 71.658 e 548 di mq 136
- 5- Tipo mappale prot. 28291 del 12/04/2001 (n. 1125.1/2001) – Viene frazionato il 503 di mq 6.011 e si origina i mappali 503 di mq 5652, 520 di mq 356 e 521 di mq 3.
- 6- Tipo mappale prot. 28302 del 12/04/2001 (n. 1126.2/2001) – Viene frazionato il 503 di mq 6.330 e si origina i mappali 503 di mq 6011 e 519 di mq 319
- 7- Tipo mappale (n. 265.1/1999) del 27/01/1999 - Viene soppresso e frazionato il mappale 312 di mq 109.106 e si origina i mappali 505 di mq 73.680, 503 di mq 6.330, 504 di mq 1.509, 506 di mq 4.626 e 507 di mq 22.961.

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

8- Tipo mappale 13069/91 del 18/04/1991 (n. 89.1/1991) - Viene frazionato il mappale 312 di mq 111.239 e si origina i mappali 312 di mq 109.106 e 470 di mq 2133.

9- Tipo mappale 13069/91 del 18/04/1991 (n. 77.1/1991) – Le particelle che sono state variate a seguito del Tipo mappale sono rappresentata sullo stralcio della mappa catastale allegato “B” dell’atto notaio Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare (Allegato n. 2.9.11)

Si riporta in allegato lo stralcio della mappa catastale aggiornata, modificata a seguito del tipo di frazionamento del 16/08/2021 protocollo n. MS0023281 (Allegato 6.13); le variazioni hanno riguardato la soppressione della particella foglio 84 mappale 547 di mq 71.658 che ha originato il mappale 547 di mq 58.158 ed il mappale 637 di mq 13.500 (Allegato n. 6.4)

### 2.3.1 - Provenienza

1- Con atto di fusione Notaio Gaetano Raspini del 23/11/2017 repertorio 143.984, registrato a Lucca il 06/12/2017 al n. 9190 (Allegato n. 2.9.1), tra l’altro, si conviene che:

- 1) la società [REDACTED] **si fonde per incorporazione nella controllante** [REDACTED] che subentra così in pieno diritto... in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata
- 2) la società [REDACTED] - a sua volta –in maniera consequenziale ma contestuale, **si fonde per incorporazione nella controllata** [REDACTED] che subentra così in pieno diritto... in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata

Con l’atto di fusione tutti i beni mobili ed immobili di proprietà delle società [REDACTED] confluiscono nella società [REDACTED]

### 2.3.2 - Continuità trascrizioni ventennali

(A partire dal 02/02/2018 data di deposito della richiesta di ammissione al concordato preventivo)

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**2-** Riguardo all'immobile censito al fg 84 mappale 470 (Cisterna) Decreto di Trasferimento immobili 13/11/2006 repertorio n. 736, trascritto il 29/11/2006 al n. 10081 di particolare (Allegato n. 2.9.4), con il quale la società S [REDACTED] [REDACTED] "Area di mq 2.133 occupata, per circa mq 340, da manufatto in cemento armato,..... Il bene figura iscritto presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Massa Carrara al foglio 84 mappale 470...."

**3-** Atto di vendita e costituzione del di servitù, Notaio Rodolfo Vigliar del 18/09/2003 repertorio n. 62970, registrato a Massa il 23/09/2003 al n. 1395, trascritto il 24/09/2003 ai n. 6603 e 6604 di particolare (Allegato n. 2.9.3), a seguito del quale.. 1) la società [REDACTED] [REDACTED] immobile in Carrara Via Frassina loc. Nazzano, Fabbricato ad uso Cabina elettrica al PT censito al catasto urbano al foglio 84 mappale 551.... 3) la società [REDACTED] costituisce a favore di ENEL [REDACTED] [REDACTED] **la servitù inamovibile di elettrodotto** per linee interrato, di media e bassa tensione che fanno capo alla cabina di cui sopra. Il tracciato della servitù, la cui fascia asservita, coassiale alle linee è larga metri due, è indicato in colore verde nel disegno sopra allegato (non reperito-vedi atto originale con allegati). Tale servitù graverà sul mappale distinto al catasto edilizio urbano di Carrara al foglio 84 mappale 506, area urbana di mq 3623.  
NB: per maggiori dettagli si veda l'atto di cui all'allegato n. 2.9.3 alla presente relazione.

**4-** Atto di compravendita Notaio Pasquale Scrufari del 05/05/2006 repertorio 181.245, trascritto il 12/05/2006 al n. 4168 di particolare (Allegato n. 2.9.5), a seguito del quale le società [REDACTED] [REDACTED] **vendono alla società** [REDACTED] il seguente immobile in Carrara, località Avenza.....compendio immobiliare.. censito al NCEU al foglio 84 particelle 548, 505 sub 1, 547, 565 (originato da denuncia di variazione presentato all'UTE di MS in data 1/10/2004 n. 55060/04).  
Estratto dall'atto:

- in particolare si ricorda che gli immobili in oggetto godono di passo pedonale e carraio sulla strada esistente che insiste sul mappale 504 e su porzione del mappale 506.
- Servitù di passaggio condutture a favore di EDISON S.p.A. come risulta dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Atto di vincolo a favore del Comune di Carrara.. Notaio Giulio Faggioni di Carrara in data 5/9/2000 repertorio 25.932, trascritto il 23/9/2000 al n. 5893 reg. part. Ai fini di ottenere la concessione edilizia inerente a lavori di ristrutturazione del fabbricato in oggetto e vincolare la quantità di area destinata a parcheggi a pertinenza del fabbricato oggetto di intervento.

Nota storia catastale: a seguito di tipo mappale prot. MS0055060 del 12/10/2004 – Viene frazionato il mappale 547 di mq 71.709 e si origina i mappali 547 di mq 71.658 e 565 di mq 51.

**5-** Riguardo al terreno censito al foglio 84 mappale 521

Atto di "cessione di quote, sessione di credito e permuta" Notaio Pasquale Scrufari del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare (Allegato n. 2.9.6), a seguito del quale, tra l'altro, la società [REDACTED] cede a titolo di permuta alla società A [REDACTED] [REDACTED] corti urbane in Carrara censite in catasto al foglio 84 mappali 528 di mq 65, 532 di mq 487, 535 di mq 232, in cambio la società [REDACTED] cede a titolo di permuta alla società, corti urbane in Carrara censite in catasto al foglio 84 mappali 520 di mq 356, 521 di mq 3.

Nello stesso atto [REDACTED] costituisce servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze a carico del proprio mappale 506, 504 e 521 sulla viabilità individuata in giallo nell'allegato 4a a favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED]

NB. Per maggiori dettagli si veda il testo completo dell'atto di cui all'allegato 2.9.6 della presente relazione.

Nota: Successivamente, a seguito atto compravendita Notaio Scrufari Pasquale del 05/02/2002 repertorio 143605, trascritto il 15/02/2002 al n. 1087 di particolare, la società [REDACTED] ha venduto alla società IMMOBILIARE LE CAMELIE SRL l'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 520, che nel frattempo ha assunto il n. 543.

Nota storia catastale: a seguito di mappale prot. 28291 del 12/04/2001 (n. 1125.1/2001) – Viene frazionato il 503 di mq 6.011 e si origina i mappali 503 di mq 5652, 520 di mq 356 e 521 di mq 3

**6-** Atto compravendita Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare (Allegato n. 2.9.8), a seguito del quale [REDACTED] vende alla [REDACTED] i seguenti immobili in Carrara, località [REDACTED]

---

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Avenza.....fabbricati e terreni... censito al NCEU al foglio 84 particella 282 sub.8, sub. 9, sub. 10, sub. 11, sub. 12, sub. 13, sub. 14, particella 287 sub. 3, sub. 4, particella 503 sub. 2, particella 504, particella 506, particella 507, particella 174 sub. 1, ed al NCT al foglio 84 mappali 269 di mq 5.553, 289 di mq 357, 310 di mq 2.880, 333 di mq 200, 334 di mq 481, 335 di mq 520, 372 di mq 14.343, 376 di mq 175, 377 di mq 1.461, 378 di mq 112, 379 di mq 2.490, 380 di mq 1671, 381 di mq 4.950, 382 di mq 176.

Estratto dall'atto:

- [REDACTED] Gli immobili mappali 504 e 506 sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore di CENTRO LEASING S.p.A., LOCAT S.p.A. e di [REDACTED]
- Dichiaro la parte venditrice che i beni in oggetto sono gravati da servitù di passaggio a favore di EDISON S.p.a. come risulta dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare.
  - La parte venditrice dichiara che il terreno non è situato in area già interessata da incendi nell'ultimo decennio ..... Inoltre la parte venditrice si obbliga a procedere alla bonifica dell'area in oggetto ai sensi della normativa vigente.

Note storia catastale - in seguito parte delle particelle trasferite vengono così variate:

- Tipo mappale prot. MS0055060 del 12/10/2004 – Viene frazionato il mappale 547 di mq 71.709 e si origina i mappali 547 di mq 71.658 e 565 di mq 51.
- Tipo mappale prot. 229850 del 14/01/2003 (n. 44.1/2003) - Viene frazionato il mappale 506 di mq 3623 e si origina i mappali 506 di mq 3585 e 551 di mq 38 (venduto)

**7-** Atto compravendita Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122100, trascritto il 11/08/1999 al n. 4887 di particolare (Allegato n. 2.9.9), il [REDACTED] r.l. vende alla [REDACTED] il seguente immobile in Carrara, località Avenza.....compendio immobiliare costituito da edifici con circostante corte urbana estesa di circa mq 61.403 .. censito al NCEU al foglio 84 particella 505.



---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Nota storia catastale: a seguito di Tipo mappale prot. 123066 del 03/10/2002 (n. 1592.1/2002) - Viene frazionato il mappale 505 di mq 73.680 e si origina i mappali 505 di mq 1835, 547 di mq 71.658 e 548 di mq 136

**8-** Atto compravendita Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122099, trascritto il 11/8/1999 al n. 4886 di particolare (Allegato n. 2.9.10), la società [REDACTED], vende al [REDACTED] il seguente immobile in Carrara, località Avenza..... censito al NCEU al foglio 84 particella 282 sub.8, sub. 9, sub. 10, sub. 11, sub. 12, sub. 13, sub. 14, particella 287 sub. 3, sub. 4, particella 503 sub 1, sub. 2, particella 504, particella 505, particella 506, particella 507, particella 174 sub. 1, ed al NCT al foglio 84 mappali 269 di mq 5.553, 289 di mq 357, 310 di mq 2.880, 333 di mq 200, 334 di mq 481, 335 di mq 520, 372 di mq 14.343, 376 di mq 175, 377 di mq 1.461, 378 di mq 112, 379 di mq 2.490, 380 di mq 1671, 381 di mq 4.950, 382 di mq 176.

Note storia catastale - in seguito parte delle particelle trasferite vengono così variate:

- Tipo mappale prot. MS0055060 del 12/10/2004 – Viene frazionato il mappale 547 di mq 71.709 e si origina i mappali 547 di mq 71.658 e 565 di mq 51.
- Tipo mappale prot. 229850 del 14/01/2003 (n. 44.1/2003) - Viene frazionato il mappale 506 di mq 3623 e si origina i mappali 506 di mq 3585 e 551 di mq 38 (venduto)
- Tipo mappale prot. 123066 del 03/10/2002 (n. 1592.1/2002) - Viene frazionato il mappale 505 di mq 73.680 e si origina i mappali 505 di mq 1835, 547 di mq 71.658 e 548 di mq 136

**9-** Riguardo all'immobile censito al fg 84 mappale 470 (Cisterna) ed alla continuità delle trascrizioni ventennali - Atto conferimento in società Notaio Evangelisti Alberto del 08/05/1991 repertorio 11773, trascritto il 07/06/1991 al n. 3063 di particolare (Allegato n. 2.9.12), la società [REDACTED] con conferisce nella società [REDACTED], e trasferisce, tra l'altro, "Impianto di sollevamento acque-serbatoio e sala pompe in Carrara con area di servizio ed ingresso dallo stabilimento [REDACTED] su via Frassina 21 occupante nel suo insieme una superficie di circa mq. 2.133....."

Note storia catastale - Tipo mappale 13069/91 del 18/04/1991 (n. 89.1/1991) - Viene frazionato il mappale 312 di mq 111.239 e si origina i mappali 312 di mq 109.106 e 470 di mq 2133.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**10-** Atto modifica di denominazione sociale Notaio Giuseppe Bruni del 31/03/1983 repertorio n. 38539, trascritto il 19/10/1984 al n. 6374 di particolare (Allegato n. 2.9.13), la società [REDACTED] delibera di adottare in sostituzione dell'attuale la nuova denominazione [REDACTED]

**11-** Atto di conferimento d'azienda Notaio Giuseppe Bruni del 31/03/1983 repertorio n. 38538, trascritto il 21/04/1983 al n. 2292 di particolare (Allegato n. 2.9.14), la [REDACTED].P.A. conferisce nella società [REDACTED] nel conferimento è stato apportato nella società [REDACTED] il complesso aziendale "[REDACTED] di Carrara Avenza (sulla base della situazione patrimoniale al 31/12/1982) di proprietà della SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED]. L'apporto in oggetto comprende il complesso immobiliare industriale sito in Comune di Carrara, con accesso dalla Statale n. 1 Aurelia all'altezza del Km 385, come dettagliatamente descritto nella "descrizione catastale del Complesso industriale" che qui si trascrive: (vedi nota trascrizione di cui all'allegato n. 2.9.14)

### **2.3.3 - Vincoli e servitù che investono il compendio immobiliare**

---

#### **1) Servitù sui mappali 506 e 504 sub 1 del foglio 84**

Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di "E [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] e "[REDACTED]", in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio Rodolfo Vigliar del 24/11/2017 repertorio 84412, registrato a Massa Carrara il 29/11/2017 al n. 7802/7803, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703 (Allegato n. 2.9.2.); la servitù dà il diritto ad "E-DISTRIBUZIONE SPA" di collocare, mantenere le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica dalla cabina posta sulla strada (mappale 551 di proprietà di "E-DISTRIBUZIONE SPA") alla cabina di trasformazione (mappale 503 Sub. 5 di proprietà di "[REDACTED] [REDACTED] nel tracciato evidenziato in rosso nella planimetria allegata al contratto stesso; inoltre la parte concedente [REDACTED] [REDACTED] costituisce, a favore di E-DISTRIBUZIONE SPA, sull'area censita al catasto fabbricati al foglio 8 mappali 506 e 504 sub 1, servitù di passaggio

pedonale e carraio per consentire .....l'accesso al locale cabina alla costruzione, all'esercizio, alla manutenzione della cabina elettrica predetta.

NB. Per maggiori dettagli si veda la planimetria ed il testo integrale dell'atto di cui all'allegato n. 2.9.2 della presente relazione.

## **2) Servitù su terreno foglio 84 mappale 506**

A seguito di atto di vendita e costituzione del di servitù, Notaio Rodolfo Vigliar del 18/09/2003 repertorio n. 62970, registrato a Massa il 23/09/2003 al n. 1395, trascritto il 24/09/2003 ai n. 6603 e 6604 di particolare (Allegato n. 2.9.3).... 3) la società [REDACTED] costituisce a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA... **la servitù inamovibile di elettrodotto** per linee interrate, di media e bassa tensione che fanno capo alla cabina di cui sopra. Il tracciato della servitù , la cui fascia asservita, coassiale alle linee è larga metri due, è indicato in colore verde nel disegno sopra allegato (non reperito-vedi atto originale con allegati).Tale servitù graverà sul mappale distinto al catasto edilizio urbano di Carrara al foglio 84 mappale 506, area urbana di mq 3623.

NB: per maggiori dettagli si veda l'atto di cui all'allegato n. 2.9.3 alla presente relazione.

## **3) Servitù sui terreni foglio 84 mappali 506, 504 e 521**

A seguito di atto di "cessione di quote, sessione di credito e permuta" Notaio Pasquale Scrufari del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare (Allegato n. 2.9.6), tra l'altro, la società [REDACTED] costituisce servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze a carico del proprio mappale 506, 504 e 521 sulla viabilità individuata in giallo nell'allegato 4a a favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società AMBIENTE SOC. COOP. ARL

NB. Per maggiori dettagli si veda il testo completo dell'atto di cui all'allegato 2.9.6 della presente relazione.

## **4) Servitù sui terreni foglio 84 mappali 506, 504**

Nel contesto dell'atto compravendita Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare (Allegato n. 2.9.8), a seguito del quale il [REDACTED] vende alla [REDACTED], si rimarca che:

- gli immobili mappali 504 e 506 sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED] e di [REDACTED], quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato nei mappali 548, 505 sub 1, 547, 565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED]

#### **5) Vincolo area destinata a parcheggio**

A seguito di atto di vincolo Notaio Faggioni Giulio del 05/09/2000 repertorio 25932, trascritto il 23/09/2000 al n. 5893 di particolare (Allegato n. 2.9.7), a favore del Comune di Carrara contro [REDACTED], a seguito del rilascio di concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato ad uso ufficio censito al foglio 84 mappale 505 è stato dichiarato di "vincolare la quantità di area destinata a parcheggi a pertinenza del fabbricato oggetto di intervento"

Detta area destinata a parcheggio di pertinenza del fabbricato è quella indicata sulla tavola "Planimetria Generale" facente parte integrante della concessione edilizia n. 227/00 del 11/9/2000 (Allegato n. 2.12.1f)

#### **6) Servitù a favore di EDISON SPA**

Atto Notaio Ciro De Vincenzo del 15/11/1991 repertorio 55688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare (Allegato n. 2.9.11) la società [REDACTED] concede alla società EDISON SPA sui terreni già censiti al foglio 84 mappali 372, 374, 379 e 326. "

*a) il diritto di servitù di accesso e di e di passaggio sul fondo di sua proprietà..... per mantenere detti impianti ed accessori. La servitù si concreta in quanto segue: a) Diritto di passaggio sotterraneo attraverso un cunicolo di collegamento preesistente... evidenziato dal tratto A-B colorato in rosso nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera B" ... "b) diritto di passaggio di un binario di raccordo, e di uso dello stesso, di proprietà, insistente sulla proprietà Ferroleghes Spa, che ha, a sua volta, diritto d'uso del binario stesso, evidenziato dal tratto C-D a tratto nero, nella citata planimetria qui allegata sotto "B"...."c) diritto di passaggio per uomini e mezzi, per il collegamento fra le citate stazioni di proprietà Edison Spa e, ciò anche per mezzi e persone provenienti dall'esterno al complesso*

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

*industriale Ferroleghes Spa, evidenziati dai tratti "E-F", "F-G" e "G-H" a tratteggio verde nella planimetria come sopra allegata "B"..... "d) diritto di accesso di uomini e mezzi attraverso la proprietà Ferroleghes Spa, al fine di sfruttare e compiere i lavori di manutenzione della linea elettrica...evidenziata da tratto "I-L" a tratteggio nero su fondo bleu nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B"*

NB. Per maggiori dettagli si veda il testo completo dell'atto di cui all'allegato 2.9.11 della presente relazione.

### **2.3.4 - Contratti di affitto**

---

1) Contratto di comodato del 28/12/2017, registrato il 24/01/2018 al n. 99 (Allegato n. 2.9.15), con il quale la società [REDACTED] concede in comodato gratuito e temporanea alla società a [REDACTED] i beni immobili in seguito indicati:

- Immobile ad uso ufficio, sito in Carrara Via Frassina n. 21/A 21/B, costituito da una superficie coperta di circa mq 500, piccola parte interrata, identificato in catasto al fg 84 mapp. 505 sub. 1... (vedi allegato sub 1 al contratto stesso)
- Porzione di capannone con annesso piazzale, in Carrara Via Frassina n. 21/C, della sup. cop. di mq 2.305 ed area scoperta di mq 13.500, posta nella a zona tra gli uffici ed il capannone, in catasto fg 84 mappale 547/parte ....(vedi parte segnata con colore più scuro nel allegato sub 2)
- Fabbricato ad uso magazzino fg 84 mapp. 548.

Art. 4 - Durata del contratto – il presente contratto avrà durata di anni uno a decorrere dalla data odierna e, in caso di necessità, si rinnoverà tacitamente di anno in anno fino al 31/12/2020 (Contratto scaduto – ad oggi gli immobili sono occupati senza titolo dalla società [REDACTED] alla quale con nota del 29/12/2023 i Liquidatori Giudiziali hanno chiesto il pagamento dell'indennità di occupazione (Allegato n. 6.9).

2) **Contratto d'affitto d'azienda**, Notaio Anna Maria Carozzi del 28/12/2017 repertorio n. 46331, registrato a massa il 11/01/2018 al n. 120, iscritto nel Registro Imprese Massa Carrara il 12/01/2018 protocollo n. 401 (Allegato n. 2.9.16), a seguito del quale all'art. 1 (oggetto del contratto) la società [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] il proprio ramo d'Azienda, esercitato in Carrara, Via Frassina n. 21 B/C..... costituita dai seguenti beni strumentali:...a)...b) il pieno ed esclusivo diritto di utilizzo

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

del compendio immobiliare ubicato in Carrara, Via Frassina 21 composto da una porzione di capannone identificato al catasto fabbricati al fg 84 mapp 547, ...per complessivi mq 2.841, nonché la porzione dell'area retrostante la suddetta unità immobiliare... avente medesima identificazione catastale per complessivi mq 12.857,83, il tutto come meglio identificato nella planimetria che si allega sub. "A" nella parte evidenziata in giallo.....c) i beni mobili materiali rappresentati dai macchinari, attrezzature, mobili e quanto meglio indicato nel documento che si allega sub "C".

All'art. 3 (durata del contratto) 3.1 Il contratto conserverà i suoi effetti sino al 31/12/2020 (Contratto scaduto – ad oggi gli immobili sono occupati senza titolo).

NB. Per maggiori dettagli si veda l'originale del contratto stesso.

- 3) **Contratto di comodato del 25/01/2010**, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Carrara il 29/01/2010 al n. 121 (Allegato n. 2.9.17), con il quale 2) la società [REDACTED] concede in comodato alla società [REDACTED] una porzione del mappale 506. Fg 84, dell'estensione di circa mq 1.100, individuata in colore rosso nella planimetria che, sottoscritta dalle parti ed allegata al presente atto sub. 1.... 3)L'area oggetto del comodato potrà essere utilizzata e destinata dalla comodataria unicamente come parcheggio.... 4) La durata del contratto è convenuta fino al 31/12/2020....

NB. Per maggiori dettagli si veda l'originale del contratto stesso.

Nota: La società [REDACTED], subentrata alla conduzione, con lettera raccomandata AR del 10/12/2019 comunica formale "Disdetta contratto di comodato area uso parcheggio" (vedi missiva e ricevuta raccomandata in allegato).

(Contratto scaduto – ad oggi gli immobili sono occupati senza titolo)

### **2.3.5 - Preliminare di compravendita**

[REDACTED]

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **2.4.1 - Titoli edilizi – conformità edilizia**

**Corpo A** – I due edifici residenziali, formati rispettivamente da 7 e 2 appartamenti, identificati al catasto fabbricati al foglio 84 mappali 282, 287, dai dati in ns possesso risultano edificati come segue:

- Il fabbricato identificato con il mappale 287 risulta presente nella foto aerea reperita presso l'archivio informatico del Comune di Carrara, riferita al volo effettuato nell'anno 1937 (Allegato n. 2.11.1), pertanto si può

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

supporre l'esistenza dell'edificio prima della data del 17/08/1942

- Il fabbricato identificato con il mappale 282 non è presente sulla citata foto aerea dell'anno 1937, mentre risulta riportata la sagoma dell'edificio sulla foto aerea riferita al volo dell'anno 1945, pertanto si può supporre che il fabbricato è stato edificato tra gli anni 1937 e l'anno 1945, quindi è sicuramente stato edificato prima del 01/09/1967, come del resto anche confermato dalla foto aerofotogrammetria dell'anno 1966 (Allegato n. 2.11.3), nonché dalle dichiarazioni rese dei venditori sull'atto Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare (Allegato n. 2.9.8) ed atto Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122099, trascritto il 28/05/2008 al n. 3743 di particolare (Allegato n. 2.9.10)

**Corpo B** - Immobile ad uso ufficio posti verso monte in prossimità della Strada Statale Aurelia, censito in catasto al foglio 84 mappale 505 sub 1.

- Il fabbricato identificato con il mappale 505 non è presente sulla foto aerea dell'anno 1937 (Allegato n. 2.11.1), mentre risulta riportata la sagoma dell'edificio sulla foto aerea riferita al volo dell'anno 1945 (Allegato n. 2.11.2), pertanto si può supporre che il fabbricato è stato edificato tra gli anni 1937 e l'anno 1945, quindi è sicuramente stato edificato prima del 01/09/1967, come del resto anche confermato dalla foto aerofotogrammetria dell'anno 1966 (Allegato n. 2.11.3), nonché dalle dichiarazioni rese dei venditori sull'atto Notaio Pasquale Scrufari del 05/05/2006 repertorio 181.245, trascritto il 12/05/2006 al n. 4168 di particolare (Allegato n. 2.9.5) ed atto Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122100, trascritto il 11/08/1999 al n. 4887 di particolare (Allegato n. 2.9.9).
- **Autorizzazione edilizia n. 277A/00 del 11/09/2000** (Allegato n. 2.12), rilasciata a [REDACTED], per i lavori di "manutenzione, risanamento conservativo e modifiche di fabbricato ad uso uffici"...contraddistinto al NCT al fg 84 mapp. 505.  
La autorizzazione è stata rilasciata previo parere GONIP n. 130/00/NIP del 26/06/2000, rilasciato alle seguenti condizioni: venga rispettato quanto previsto nel progetto di bonifica dell'area EX FERROLEGHE rilasciato dal Comune di Carrara in data 11/01/2000.



---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Il Nucleo di valutazione istituito con Det. del Dirigente n. 58 del 22/5/2000 n. 8 de 04/08/2000 che ha espresso parere: parere favorevole a condizione venga prodotto atto notarile debitamente trascritto, con il quale la quantità di area destinata a parcheggio sia vincolata a pertinenza del fabbricato oggetto di intervento. E' seguito atto di vincolo Notaio Faggioni Giulio del 05/09/2000 repertorio 25932, trascritto il 23/09/2000 al n. 5893 di particolare (Allegato n. 2.9.7) , a favore del Comune di Carrara contro [REDACTED] [REDACTED] a seguito del rilascio di concessione edilizia per la ristrutturazione del fabbricato ad uso ufficio censito al foglio 84 mappale 505 è stato dichiarato di "vincolare la quantità di area destinata a parcheggi a pertinenza del fabbricato oggetto di intervento"

### **Conformità delle opere realizzate al progetto presentato.**

Le tavole di progetto nn. 3 e 4 (Allegati nn. 2.12.1i ed l), parte integranti della autorizzazione edilizia riportano le piante, prospetti e sezione con le modifiche si sarebbero dovute realizzare con l'intervento.

Rispetto a quanto previsto **sono state realizzate alcune difformità interne** evidenziate con le colorazioni gialle (parti non realizzate) e rosse (parti realizzate in più) sulla planimetria allegata alla presente relazione n. 2.12.2 "Rilievo degli abusi edilizi".

### **Sanabilità delle difformità**

Gli abusi dovranno essere sanati in applicazione dell'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014, salvo parere degli Uffici Comunali, oppure, nel caso di diniego del titolo, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come nello stato antecedente la realizzazione dell'abuso.

*Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65*

*Art. 209*

*- Accertamento di conformità*

*1. (420) Fermo restando quanto previsto all'articolo 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, oppure in assenza di SCIA o in difformità da essa, l'avente titolo può ottenere la sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comprendenti, le eventuali modifiche edili o anche di natura impiantistica, le spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 6.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

**Corpo C** - Fabbricato ad uso magazzino, censito in catasto al foglio 84 mappale 548.

- Il fabbricato non risulta presente sulle foto aeree degli anni 1937, 1945, aerofotogrammetrie degli anni 1966, 1975, sul grafico relativo allo stato di fatto allegato alla licenza edilizia n. 101 del 27/10/1975, sulla foto aerea dell'anno 1978, mentre è stato rilevato sulla foto aerea risalente al volo dell'anno 1988 estratta dall'archivio informatico della Regione Toscana "Fototeca" (vedi documentazione di cui agli allegati dal n. 2.11.1 al 2.11.10), pertanto se ne deduce che il fabbricato è stato edificato tra gli anni 1978 e l'anno 1988.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Carrara non risulta sia stato richiesto alcun titolo che abbia autorizzato la costruzione del manufatto.

#### **Conformità edilizia del fabbricato.**

Successivamente, si presume dopo l'anno 2002, sono state realizzate delle modifiche senza essere in possesso del necessario titolo edilizio.

La planimetria catastale protocollo 163350 del 25/10/2002 (Allegato n. 2.6.10) rappresenta un fabbricato della stessa sagoma dell'edificio rilevato dal CTU, mentre le aperture esterne ed interne appaiono notevolmente modificate, così come evidenziato sul grafico "rilievo degli abusi edilizi" allegato n. 2.13.13.

Inoltre il CTU ha notato che buona parte delle pareti perimetrali esterne e parte di quelle interne sono state sostituite con pannelli prefabbricati.

L'intervento edilizio realizzato avrebbe richiesto un titolo edilizio nonché il deposito della pratica sismica per le modifiche di tipo strutturale realizzate.

#### **Sanabilità delle difformità**

Per la realizzazione senza titolo del fabbricato e per le modifiche realizzate dopo l'anno 2002, si dovrà provvedere ad inoltrare la richiesta di sanatoria "accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014" oltre al deposito della pratica sismica, anch'essa in sanatoria; Il progettista strutturista dovrà valutare se sono necessari interventi di rinforzo strutturale per adeguare la struttura modificata alla vigente normativa sismica.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comprendenti, le spese tecniche, oneri concessori e sanzioni amministrative per l'inoltro della sanatoria al comune di Carrara e per il deposito della pratica sismica in sanatoria al Genio Civile, sono state calcolate complessivamente in € 17.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Non sono computate e computabili eventuali interventi alla struttura per l'eventuale adeguamento strutturale del fabbricato, che comunque sarebbero comprese nella percentuale deprezzamento per la determinazione del V.I.R. che comprende l'assenza di garanzia per vizi occulti

**Corpo C** (variato in C1 e C2) - Capannone prefabbricato con vasto piazzale annesso.

, censito in catasto al foglio 84 mappale 547 (fazione in mappale 547 sub 1 e mappale 547 sub 2).

- L'area ex Ferroleghes comprendeva diversi fabbricati edificati prima dell'anno 1967

- Licenza edilizia n. 109 del 16/12/1974 (Allegato n. 2.3.1) , rilasciata a [REDACTED], per l' "Ampliamento capannone ad uso industriale" (vedi fabbricato contrassegnato con il colore rosso sulla planimetria generale allegato n. 2.3.1b), lavori iniziati il 26/11/1975 e completati il 5/12/1975 (Allegato n. 2.3.1c);

Nota: il fabbricato a seguito dell'intervento di cui alla CE 95/2000 è stato demolito.

Licenza edilizia n. 101 del 27/10/1975 (Allegato n. 2.3.2) , rilasciata a [REDACTED] per l' "Installazione di capannone prefabbricato industriale" (vedi fabbricato contrassegnato con il colore rosso sulla planimetria generale allegato n. 2.3.2b), lavori iniziati il 26/11/1975 e completati il 5/12/1975 (Allegato n. 2.3.2c);

Nota: il fabbricato a seguito dell'intervento di cui alla CE 95/2000 è stato demolito.

Licenza edilizia n. 102 del 27/10/1975 (Allegato n. 2.3.3), rilasciata a [REDACTED] per l' "variante al progetto per ampliamento fabbricato ad uso industriale" (vedi fabbricato contrassegnato con il colore rosso sulla planimetria generale allegato n. 2.3.3b), lavori iniziati il 26/11/1975 e completati il 5/12/1975 (Allegato n. 2.3.3c) ;

Nota: il fabbricato a seguito dell'intervento di cui alla CE 95/2000 è stato demolito.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Concessione edilizia n. 95/00 del 09/08/2000 (Allegato n. 2.3.4), rilasciata a [REDACTED], per i lavori di “Demolizione e ricostruzione edifici produttivi”.

Il progetto prevede la demolizione di parte dei fabbricati esistenti nell’area e la costruzione di nuovi capannoni tra cui il fabbricato n. 1 (oggetto di stima) di una superficie coperta di mq 5.138,64; il secondo capannone non è stato realizzato.

Con dichiarazione di inizio lavori del 07/08/2001 il Direttore dei Lavori, congiuntamente alla proprietà, dichiarano l’inizio delle opere di demolizione dei fabbricati esistenti e che le opere relative al piano bonifica hanno avuto inizio il 08/01/2001 (Allegato n. 2.3.4g).

In data 16/10/2002 è stato inviato il tagliando B di completamento della copertura (Allegato n. 2.3.4i)

- Provvedimento autorizzativo unico n. 21 del 02/10/2002 (Allegato n. 2.3.5), rilasciata al [REDACTED] relativo alla “Variante alla Concessione n. 95 del 09/08/2000”

La variante riguarda il solo fabbricato n. 1 (oggetto di stima), che appare nei grafici di progetto delle dimensioni planivolumetriche identiche al fabbricato realizzato; il corpo servizi/uffici ha invece una distribuzione interna differente.

La fine lavori è stata dichiarata in data 21/10/2002 (Allegato n. 2.3.5f) a cui è seguito il certificato di conformità del 25/10/2002 (Allegato n. 2.3.5h)

- Il Direttore dei Lavori Ing. Fabio Telara con attestazione del 25/10/2002 attesta la conformità delle opere realizzate di cui concessione edilizia n. 95 del 09/08/2000 e successiva variante (Allegato n. 2.3.5h)
- Certificato di Agibilità del fabbricato ai sensi dell’art. 11 comma 3 LR 14/10/1999 n. 52 (Allegato n. 2.3.6).
- Tra i documenti allegati alla certificazione di abitabilità le dichiarazioni di conformità dell’impianto elettrico (Allegati n. 2.3.7° e 2.3.7b), dell’impianto idrosanitario (Allegato n. 2.3.7c) e gas (Allegato n. 2.3.7d)

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Tra i documenti allegati alla certificazione di abitabilità la lettera del Genio Civile di Massa prot. S/15485 del 17/10/2002 (Allegato n. 2.3.8a) , con riferimento alla pratica sismica n. S/1155 depositata al GC il 16/02/2001 relativa al capannone realizzato ed oggetto di perizia, si comunica l'avvenuto deposito al GC del certificato di collaudo redatto dal collaudatore Arch. Tessitore Riccardo datato 12/10/2002, ed il certificato di collaudo datato 12./10/2002 (Allegato n. 2.3.8b)
  
- Denuncia di Inizio Attività n. 180/02 prot. 12.036/2049 del 27/03/2002 (Allegato n. 2.3.9), inoltrata da [REDACTED] per la realizzazione di cabina elettrica (Mappale 551); all'interno del fascicolo non è stata rinvenuta copia della corrispondente Denuncia e relazione tecnica.  
Nota: Successivamente alla costruzione la cabina ENEL è stata venduta.
  
- Denuncia di Inizio Attività n. 668/02 del 24/10/2002 (Allegato n. 2.3.10), inoltrata da [REDACTED] per la realizzazione di modifiche della distribuzione interna del corpo servizi.  
All'interno del fascicolo dichiarazione di fine lavori e certificato di conformità del 26/10/2005 (Allegato n. 2.3.10d)
  
- Attestazione di conformità in sanatoria n. 455/2003 del 17/07/2003 (Allegato n. 2.3.11), inoltrata da [REDACTED] , per il ripristino e modifica di tratti di recinzione (Vedi grafici allegato n. 2.3.11c).

**Conformità edilizia del fabbricato.**

Si ravvisano difformità nella distribuzione interna del corpo uffici/servizi all'interno del capannone.

L'ultimo titolo edilizio, Denuncia di Inizio Attività n. 668/02 del 24/10/2002, sulla planimetria di progetto (Allegato n. 2.3.10c) è riportato un grande vano adibito a magazzino; detto vano è stato tramezzato con pareti divisorie modulari ed i vani ricavati sono stati destinati a sala riunione ed uffici, pertanto si è attuato, senza titolo edilizio, una tramezzatura degli spazi interni per la creazione di nuovi vani ed un cambio d'uso da magazzino ad ufficio.

### **Sanabilità delle difformità**

Per la realizzazione senza titolo del fabbricato e per le modifiche realizzate dopo l'anno 2002, si dovrà provvedere ad inoltrare la richiesta di sanatoria "accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014". I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comprendenti, le spese tecniche e sanzioni amministrative per l'inoltro della sanatoria al comune di Carrara, sono state calcolate complessivamente in € 4.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell'immobile.

### **Pavimentazione del piazzale**

La parte scoperta dell'area di pertinenza del capannone è parzialmente pavimentata, così come indicato nell'allegato n. 2.7.3c; si è calcolato che la porzione di piazzale pavimentato è di circa mq 35.000, di cui circa 12.800 è compresa nel perimetro del lotto 6-1 del piano di bonifica del comparto, parte che ha ottenuto il certificato di bonifica.

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi che abbiano autorizzato la pavimentazione del piazzale.

Il Piazzale è stato modificato nel contesto della concessione edilizia n. 95/00 del 09/08/2000 e Provvedimento autorizzativo unico n. 21 del 02/10/2002 e, dai documenti in nostro possesso, tra i lavori eseguiti non sembra che siano compresi interventi sull'area esterna, i titoli riguardano solo il capannone.

Come già detto in precedenza, l'intervento attuato a partire dall'anno 2002 è consistito nella demolizione di parte dei fabbricati esistenti nell'area e la costruzione di nuovi capannoni; dalla documentazione reperita non ci è dato sapere quale era la porzione di area che era pavimentata prima di detto intervento; dalla visione delle foto aeree degli anni 1999, 1998 e 1978 (Allegati nn. 2.11.9bis, 2.119 e 2.11.8) possiamo constatare la presenza del fabbricati e di un ampio piazzale, ma non possiamo affermare con certezza quale sia l'estensione dell'area pavimentata.

**Con molta probabilità, in parte dell'area, è avvenuto un ripristino della vecchia pavimentazione, con l'aggiunta di nuove porzioni.**

**Il CTU non ha sufficienti dati documentali per stabilire con certezza se prima dell'intervento edilizio avvenuto negli anni 2000-2002 vi era già presente una porzione di area pavimentata e se la stessa fosse stata comunque realizzata prima dell'anno 1967.**

A parere del CTU anche l'intervento di ripristino della pavimentazione esistente avrebbe richiesto un qualche titolo autorizzativo.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Si ravvisa comunque la necessità di inoltrare una istanza di sanatoria per regolarizzare sia l'intervento di ripristino della esistente pavimentazione nonché le porzioni di nuove pavimentazioni realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo.

La sanatoria deve essere preceduta dal rilascio del nullaosta del competente ufficio per il vincolo SIN; ricordiamo che il lotto ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica ad eccezione del lotto 6-1, così individuato sul progetto di bonifica approvato con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000 e per il quale la Provincia di Massa Carrara ha rilasciato la certificazione di bonifica.

E' sottinteso che, finché il richiedente non sarà in possesso del Certificato di Bonifica dell'intera area su cui insite la pavimentazione, non sarà possibile richiedere alcuna sanatoria.

Nel caso di mancato ottenimento della sanatoria si potrebbe anche ravvisare l'ordine di demolizione della pavimentazione non legittima ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimo.

La mancanza di certezze sulla legittimità edilizia della pavimentazione e la sulla possibilità di una eventuale sanatoria per la regolarizzazione, viene compresa nella percentuale di svalutazione del bene per la determinazione del V.I.R., che ricordiamo comprende anche l'assenza di garanzie per vizi occulti.

**Per quanto sopra la percentuale di svalutazione viene comunque aumentata dal 20 al 21%.**

**Corpo C** - Capannone prefabbricato con vasto piazzale annesso.

censito in catasto al foglio 84 mappale 547 sub 1 sub 2 e mappale 637-

In data posteriore al deposito della relazione CTU avvenuta il 18/12/2020 la società [REDACTED], avvalendosi della collaborazione del progettista Arch. Bassanini Rodolfo, ha proceduto all'inoltro di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per il "**Frazionamento di unità immobiliare senza esecuzione di opere**", presentata al Comune di Carrara in data 25/09/2023 protocollata con il numero di protocollo 76731 in data 26/09/2023 (Allegato n. 6.12)

Come si evince dalla relazione tecnica e dei grafici di progetto (Allegati nn. 6.12.4 – 6.12.5), parti integranti del titolo edilizio, l'oggetto della CILA è il frazionamento del capannone in due unità, che in seguito assumeranno in catasto i subalterni 1

e 2 dal mappale 5447, e dell'area libera mappale 547 di mq 71.658 che a seguito del frazionamento viene suddivisa in due mappali che successivamente, perfezionato dal frazionamento catastale, assumeranno i nuovi identificativi mappale 547 di mq 58.158 e mappale 637 di mq 13.500

#### **2.4.2- Cenni sul Progetto di bonifica del sito**

---

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del pertinente elaborato peritale nel quale sono sviluppate le problematiche di natura ambientale e dei vincoli SIN e SIR che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

In seguito i Liquidatori Giudiziari hanno conferito incarico ai professionisti Avv. Stefania Stipo ed il Perito Jacopo Tinti di predisporre un progetto di bonifica del compendio immobiliare di Via Frassina; sono seguiti diversi incontri alla presenza dei Commissari Giudiziali e dell'Amministratore della Società concordataria, aventi per oggetto l'iter amministrativo del suddetto progetto di bonifica e le relative problematiche di natura tecnica e di natura giuridica emerse a seguito dell'interlocuzione avviata dai consulenti con i competenti uffici amministrativi di riferimento.

Come riferito in precedenza, è previsto l'avvio entro il corrente mese dell'attività di caratterizzazione cui farà seguito la predisposizione delle soluzioni progettuali come indicato al paragrafo 1.2) della presente relazione.

Il piano di caratterizzazione è stato inoltrato il 20/12/2023 ai vari enti e ad ARPAT. Al momento sono in corso trattative a chiarimento per eccezioni sollevate da ARPAT per definire quindi nel dettaglio le modalità di attuazione del piano di caratterizzazione.

### **2.5 Destinazione urbanistica:**

---

#### **2.5.1 - Piano Strutturale**

---



Per effetto della **Variante al Piano Strutturale**, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 (Allegato n. 2.10.1), l'intero compendio immobiliare ricade in:

- Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 6 Zona industriale - Allegato A,
- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree industriali e artigianali esistenti,
- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione.

### **2.5.2 - Piano Operativo Comunale (POC)**

---

Per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022, pubblicato sul BURT della RT n. 35 del 31/08/2022 ed ha acquistato efficacia dal 30/09/2022 le particelle facenti parte del compendio immobiliare, sono comprese all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA), con le destinazioni e vincoli che seguono (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC).

Vincoli comuni all'intero compendio:

- **Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99**
- **Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013,**
- Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica del Piano Strutturale approvato con Del. n° 28 del 16/03/2012, Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 (Allegato n. 2.10.6)
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale (Allegato n. 2.10.7)
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato - Delibere n°231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale (Allegato n. 2.10.7)
- Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 Pubbl. il 19/04/2019 (Allegato n. 2.10.5)

**Il CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Carrara il Certificato di destinazione urbanistica aggiornato dei beni immobili compresi nel Comune stesso (Allegato n. 6.2)**

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Destinazioni urbanistiche che investono il compendio immobiliare situato nel Comune di Carrara Via Frassina, suddiviso per i corpi edilizi formati, che sono i seguenti (Vedi allegato n. 6.3.c – Sovrapposizione estratto carta POC con mappa catastale):

**Corpo A - Foglio 84 mappali 282, 287, 269, 289, 382, 310 :**

Area inserita all'interno del territorio urbanizzato – Art.1 c.4 lett.a) NTA

Destinazione identificata dalla sigla **P2 D**  
**e1**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale
- Destinazione d'uso : **e1** - attività a carattere direzionale e uffici privati, ( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

NB. Il corpo A, per una superficie di circa mq 350, ricade, sotto il solo profilo urbanistico, nella destinazione urbanistica del lotto confinante, posto verso nord/ovest, con destinazione di zona identificato dalla sigla **PA. 6.1**

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99 in parte
- Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

**Corpo B - Foglio 84 mappale 505**

Destinazione identificata dalla sigla **P2 D**  
**e1 2**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale
- Destinazione d'uso : **e1** - attività a carattere direzionale e uffici privati,

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

- Classe di intervento: **2** (art- 21 e 23 delle NTA P.O.C.)

**Vincoli**

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

**Corpo C** - Foglio 84 mappali 547, 637, 548, 561, 562 e 565

La superficie catastale complessiva del lotto è di mq 72.311

Destinazione identificata dalla sigla **P2 D**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale  
( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

Ricade per mq 1750 in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)

Ricade per mq 230 in sede ferroviaria

Ricade per mq 1.190 in ambito P2 di classe di intervento 3 (non potenzialmente edificabile)

Ricade per mq 790, sotto il solo profilo urbanistico, nella destinazione urbanistica del lotto confinante, posto verso nord/ovest, con destinazione di zona identificato dalla sigla **PA. 6.1**

Pertanto ricadono in ambito P2 edificabile mq 68.681

Già edificati mappale 548 mq 134 +

Mappale 547 mq 5.117 =

Sup. coperta mq 5.251

**Vincoli**

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99 in parte
  - Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013, in parte
  - Fascia di rispetto della ferrovia in parte
  - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
  - Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
-

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

**Corpo D - Foglio 84 mappale 470**

Destinazione identificata dalla sigla **P2 D**

**3**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale
- Classe di intervento: **3** (art- 21 e 24 delle NTA P.O.C.)
- Il fabbricato presente sul lotto è indicato con retinatura rossa ed è individuato tra gli tra gli “Edifici e strutture produttive di valore storico e testimoniale (art. 75 c. 6 delle NTA P.O.C.)

Superficie del lotto mq 2133

Superficie coperta mq 300

Superficie lorda mq 600

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99 in parte
- Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

**Corpo E - Foglio 84 mappale 508 e 522**

Destinazione identificata in parte dalla sigla **P2 D**  
**e1 2**

Destinazione identificata in parte dalla sigla **P2 D**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale
- Destinazione d'uso : **e1** - attività a carattere direzionale e uffici privati, ( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)
- Classe di intervento: **2** (art- 21 e 23 delle NTA P.O.C.)

Superficie complessiva del terreno mq 3.646

Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 2546  
**e1 2**

Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 1.100

#### Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area G.3I - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, in parte
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

#### Corpo F - Foglio 84 mappale 504 e 521

Destinazione identificata in parte dalla sigla **P2 D**  
**e1 2**

Destinazione identificata in parte dalla sigla **P2 D**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale
- Destinazione d'uso : **e1** - attività a carattere direzionale e uffici privati, ( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)
- Classe di intervento: **2** (art- 21 e 23 delle NTA P.O.C.)

Superficie complessiva del terreno mq 3.899

Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 840  
**e1 2**

Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 3.061

#### Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area G.3b- Pericolosità geologica elevata - PFE, in parte
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

#### **Corpo G - Foglio 84 mappali 563 e 564**

La superficie catastale complessiva del lotto è di mq 19.072

Destinazione identificata dalla sigla **P2 D**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale  
( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

Ricade per mq 2.620 in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)

Ricade per mq 55 in sede ferroviaria

Pertanto ricadono in ambito P2 edificabile mq 16.397

#### Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Fascia di rispetto della ferrovia in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**Corpo H - Foglio 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 /1**

La superficie catastale complessiva del lotto è di mq 26.486

Destinazione identificata dalla sigla **P2 D**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Zona territoriale omogenea: **D** – Zona Industriale ( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

Ricade per mq 2.320 in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)

Ricade per mq 2.145 in sede stradale di progetto

Pertanto ricadono in ambito P2 edificabile mq 22.021

**Vincoli**

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Fascia di rispetto della ferrovia in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011
- Aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.1 - Pericolosità geologica bassa
- Area G.3b- Pericolosità geologica elevata - PFE, in parte
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS

Nota: Per maggiori dettagli circa la destinazione urbanistica dei terreni e i vincoli preordinati si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato (Allegato n. 6.2)

**2.5.3 - NTA- Norme Tecniche di attuazione del P.O.C.**

Si riportano di seguito alcuni estratti significativi delle NTA rimandando comunque alla versione completa delle norme parti integrante del POC approvato visionabili sul sito del Comune di Carrara

**Art. 11 Industriale ed artigianale**

1. La categoria funzionale "Industriale e artigianale" comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine,

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sotto-categorie della categoria funzionale "Industriale e artigianale" elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad esse riconducibili:

- **b1 · attività industriali e artigianali**, che comprendono: attività di produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; attività di trasformazione del settore lapideo e relativi spazi di servizio e di deposito; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, laboratori di riparazioni e simili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai, pasticcerie, ecc.; corrieri e attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;

- **b2 · piazzali e depositi di materiali lapidei**. Sono da considerare spazi di corredo e di servizio alle funzioni sopra esemplificate, gli uffici per la gestione delle attività aziendali, i laboratori di ricerca, i locali per il portierato e la vigilanza, i locali per l'esposizione dei prodotti aziendali, gli *showroom* ed eventuali spazi per la produzione artistica e le mense o gli spacci aziendali, quando non costituiscono unità immobiliari autonome.

3. Il Piano Operativo individua altresì una sotto-categoria – con la sigla b3 – le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, esercitate in luoghi che contemplano insieme produzione e vendita e in cui la produzione viene effettuata manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, comunque non inquinanti e non rumorose e purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato, quali quelle di seguito elencate a titolo esemplificativo:

- falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;

- produzione diretta di alimenti per somministrazione non assistita, quali fornai, larderie, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili;

- lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico;

- produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; laboratori di sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio.

In tutto il territorio comunale le attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona appartenenti alla sotto-categoria b3 possono essere svolte anche in locali a destinazione commerciale di tipo c1 – esercizi di vicinato, di cui al successivo art. 12.

4. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa, non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione, o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita  $\leq$  300 mq). Ai fini urbanistico-edilizi la destinazione d'uso di ciascuna unità immobiliare resta comunque quella prevalente in termini di superficie utile (SU).

### **Art. 14 Direzionale e di servizio**

1. La categoria funzionale "Direzionale e di servizio" comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, ecc.), le attività di servizio alle imprese ed alle persone (studi professionali, centri di



---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).

2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti sotto-categorie della categoria "Direzionale e di servizio", associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:

- **e1 · attività a carattere direzionale** quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, centri di ricerca, incubatori d'impresa, ecc.; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionali; servizi privati sanitari, centri medici poliambulatori, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di merci e di persone, pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.;

- e2 · servizi privati di interesse sociale e culturale, sedi di associazioni culturali e sportive a carattere privato, sale e centri attrezzati per congressi e conferenze, spazi espositivi, gallerie d'arte e collezioni private, servizi di produzione audiovisiva (cinema, video, tv...), sale di registrazione, ecc.;

- e3 · servizi privati ricreativi e per la pratica sportiva, palestre e centri per il fitness, piscine, centri ippici, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza, centri benessere, ecc.;

- e4 · servizi privati di assistenza quali case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private;

- e5 · servizi privati di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;

- e6 · autorimesse e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili.

3. La categoria funzionale "Direzionale e di servizio" comprende inoltre gli "Spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico", come descritti al successivo Art. 15.

### **Art. 21 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente P.O., attraverso le classi, stabilisce i limiti entro i quali si devono mantenere le opere e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente articolazione:

- classe 1

- edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 22;

- classe 2

- edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico, sulla base del riconoscimento critico effettuato dalla letteratura di settore e dallo stesso P.O.;

- edifici e i complessi edilizi del '900 che testimoniano di una fase importante di rinnovo urbano della città di Carrara; per gli edifici in classe 2 gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 23, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

- classe 3

- edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico, peculiare del paesaggio urbano e rurale carrarese;

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- edifici del "moderno" di interesse documentale e edifici e complessi edilizi recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la classe 3 consente, oltre a quelli della disciplina classe 2, ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 24 e limitati ampliamenti funzionali alle condizioni dettate dalle presenti norme;

- classe 4

- edifici e complessi edilizi non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

- edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica; - edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

- edifici realizzati a seguito dell'applicazione del presente Piano Operativo e del R.U. previgente; la classe 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, piccole addizioni volumetriche e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25;

- classe 5

- edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse storico documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano di appartenenza; - edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale; per tali edifici e complessi edilizi prevalentemente residenziali sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, gli interventi pertinenziali e quelli di addizione volumetrica e quelli di sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e alle limitazioni di cui al successivo art. 26;

- classe 6 - edifici e complessi edilizi specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario, per gli edifici in classe 6, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite, come definite dalle vigenti norme regionali, la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 27.

2. Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti al frazionamento delle unità immobiliari disposti delle presenti Norme.

3.....

### **Art. 23 - Classe 2**

1. La disciplina della classe 2 è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi non devono comportare:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;

- modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e di quanto disposto al comma 2, lett. a) e gli interventi sugli elementi privi d'interesse;

- modifiche alla sagoma del fabbricato, ad eccezione di quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e dalle modeste modifiche finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- definiti al successivo comma 3, lett. b); non è consentita la formazione di terrazze a tasca nelle coperture degli edifici;
- inserimento di nuovi solai, fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - modifiche alla distribuzione principale interna (androni, corpi scale, ecc.), salvo nei casi in cui risulti non coerente e modificata rispetto all'organismo edilizio originario;
  - modifiche ai prospetti, salvo l'adeguamento di eventuali aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e l'eventuale il ripristino di aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali, o nei casi di particolari condizioni di degrado l'introduzione di quelle finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria o comunque ad una precedente configurazione riconoscibile di maggior valore; non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni;
  - incrementi del volume lordo complessivo; non è consentito altresì il tamponamento di logge e porticati, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
  - nuove scale esterne.

Gli interventi sulle aree e sugli immobili pertinenziali devono rispettare l'unitarietà degli assetti e delle sistemazioni esterne, ripristinarne, se necessario, i caratteri originari, mentre non è consentita la suddivisione fisica degli spazi aperti.

2. La classe 2, alle condizioni di seguito indicate, consente:

- a. ....
- b. ....
- c. ....
- d. ....
- e. ....
- f. ....
- g. ....
- h. ....
- L'utilizzo di tecniche .....
- 3. ....
- 4. ....

### Art. 24 Classe 3

1. La disciplina della classe 3 è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina della classe 2, di cui al precedente art. 23, comma 1, fatta eccezione per i seguenti ulteriori interventi ammessi con la disciplina della classe 3:
  - oltre alla possibilità di inserire i soppalchi, come indicato per la classe 2, è consentita la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie, a condizione che questo non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; questa possibilità, riferibile anche a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura, è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e/o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni sono consentite nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale, unitamente al ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
- oltre ai circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione consentiti per la classe 2, modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto; eventuali nuove aperture e modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. indica la classe 3, oltre a quanto già consentito per gli edifici in classe 2, alle condizioni sotto indicate si possono prevedere:
- a) la modifica alle strutture di fondazione e modeste e motivate modifiche o livellamenti delle quote del terreno (comunque entro un massimo di 0,30 ml.);
  - b) la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti, che negli edifici con copertura tradizionale e struttura portante in travi e travetti in legno non deve interferire con l'orditura principale di copertura;
  - c) la realizzazione di terrazze a tasca nelle falde di copertura non prospicienti la pubblica via ed altri spazi pubblici;
  - d) la demolizione di volumi accessori, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, addossati o meno all'edificio principale e la loro ricostruzione finalizzata alla razionalizzazione e al riordino della pertinenza, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche, ad un solo piano con altezza massima di 3 ml; le superfici (SE) ricostruite, che non potranno superare le superfici legittime demolite, dovranno rimanere accessorie alla funzione dell'edificio principale e non potranno avere autonomia funzionale;
  - e) la realizzazione di ampliamenti funzionali;
  - f) la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia;
  - g) la realizzazione di isolamenti termici esterni che implicino maggiori spessori sulle facciate (intonaci isolanti e a cappotto), qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, decori, cornici, lesene, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata con paramenti a faccia vista o con rivestimenti di altro tipo (marmo, pietra, ecc.); dove realizzata con tecniche e materiali tradizionali, dovrà essere previsto il mantenimento o la riproposizione della configurazione in gronda esistente.
3. Per gli edifici in classe 3 presenti nel territorio urbanizzato dei paesi a monte (frazioni montane),  
.....
4. ....

### Art. 75 Articolazione della Produzione

1. Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine sia gli edifici che gli spazi scoperti e la viabilità a supporto.
2. In tali aree si prevede il mantenimento, la riqualificazione ed il completamento degli insediamenti esistenti; si persegue inoltre il miglioramento delle prestazioni in particolare per quanto riguarda gli aspetti ambientali.
3. La produzione nel P.O. di Carrara è così articolata:
  - P1 Le aree produttive del Carrione
  - P2 Le piastre produttive specializzate
  - P3 L'area specializzata retro portuale

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- P4 Gli edifici della produzione diffusa

4. ....
5. ....
6. All'interno degli ambiti della produzione P, di cui al precedente comma 3, il P.O. individua gli edifici e le strutture di valore storico-testimoniale, con specifica campitura nelle Tavole della Disciplina del territorio, per i quali gli interventi devono rispettare l'assetto tipologico e i caratteri formali degli edifici, tutelandone l'immagine complessiva e le caratteristiche compositive originarie. Per tali edifici e strutture di valore storico-testimoniale, in relazione agli interventi previsti:
  - a) deve essere svolto un rilievo preliminare e una apposita schedatura che miri a individuare gli elementi dell'archeologia industriale da sottoporre a tutela;
  - b) deve essere garantito il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli elementi tipologici dei manufatti e degli elementi formali e decorativi;
  - c) deve essere garantito il mantenimento, il restauro e la tutela delle vecchie attrezzature per la lavorazione del marmo ancora presenti (gru, carri ponte, seghe...) e delle opere dell'ingegneria idraulica (condotte e fossi...);
  - d) è ammessa la modifica della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni secondari non visibili dall'esterno del lotto e comunque nel rispetto del criterio compositivo originario e congruo alla valenza del fabbricato;
  - e) È ammessa l'introduzione di nuovi solai interni, nel rispetto dei caratteri dei prospetti principali;
  - f) previa relazione storico-critica è consentita la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui (manufatti precari, superfetazioni, addizioni recenti), da realizzarsi anche in aderenza al corpo di fabbrica principale, purché coerentemente all'assetto morfologico e tipologico del complesso.

### **Art. 55 Fasce di rispetto stradale e ferroviario**

1. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende 49 direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti insediativi ed infrastrutturali - sono indicate negli elaborati cartografici del Piano Operativo nelle Tavole della Disciplina del territorio. **Le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n°753 dell'11/7/80 entro e fuori i centri edificati. In tali fasce qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione del competente Ufficio Opere Civili del Compartimento Ferrovie dello Stato, ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80. Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona.**
2. Per gli edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi gli interventi riferiti alle classi di appartenenza, laddove consentito l'eventuale ampliamento deve essere eseguito sul fronte del fabbricato che non prospetta la strada.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse le recinzioni e la costruzione di impianti tecnologici purché non al servizio dei singoli edifici e, comunque, ad una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 6,0. Nelle stesse è inoltre consentita la costruzione di strutture ed impianti a servizio della viabilità (distributori di carburante, lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari, di cui al successivo art. 55). Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti dovranno rispettare le norme delle leggi vigenti e le seguenti limitazioni:

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- distanza minima di ml. 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di ml. 250 su lati opposti; fanno eccezione gli impianti di distribuzione carburanti per i quali si applica la normativa regionale in materia, limitatamente alle distanze minime;
- distanze minime da incroci stradali ml. 50.

4. Nella fascia di rispetto stradale all'interno del perimetro del Consorzio Zona Industriale Apuana, è consentita l'istallazione di depositi di blocchi di marmi, pietre e granito. Tali attività dovranno osservare un arretramento rispetto al ciglio della strada di ml. 10,0 da mantenere a prato.

### Art. 77 Le piastre produttive specializzate (P2)

1. Sono gli ambiti specializzati per la produzione industriale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha sempre individuate come aree industriali attrezzate. Fa parte delle piastre produttive specializzate anche l'area retro-portuale P3, per la quale il P.O. detta specifiche discipline al successivo art. 78.
2. All'interno dell'ambito P2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., per il p.e.e. **sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:**  
**Industriale e artigianale (nelle sotto-categorie b1 e b2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1).**

Gli ambiti P2 sono da considerare aree strategiche per la produzione manifatturiera, pertanto le destinazioni d'uso Commerciali all'ingrosso e depositi - f - e quelle Direzionali, esclusivamente riferite alla sotto-articolazione e1, non possono superare, complessivamente, il 20% delle superfici utili (SU) esistenti, con le seguenti eccezioni:

Nelle aree P2 poste lungo il Viale Zaccagna sono ammesse anche le funzioni commerciali, limitatamente agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28, della L.R. 62/2018 e s. m e i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili).

**Per le aree P2 prospicienti la strada Aurelia e la via di Nazzano, sono da privilegiare le destinazioni Direzionali e di servizio, tanto che non devono osservare il predetto limite del 20%, mentre non sono consentite le attività industriali e artigianali nella sotto-categoria b2.**

In tali aree è inoltre consentita la sotto-categoria commerciale c1 limitatamente agli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, come definite ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i..

3. **Negli ambiti P2, per le attività Industriali e artigianali gli interventi devono osservare le seguenti prescrizioni:**

- distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza;
- distanza minima dai confini pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;
- indici urbanistico edilizi = 0,80 mq/mq;  
Rc = 40% massimo consentito;  
H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici purché si dimostri la salvaguardia della percepibilità da punti di pubblica fruizione degli eventuali elementi salienti del paesaggio; alle stesse condizioni sono ammesse altezze maggiori di ml.12,00, che in ogni caso non potranno superare i ml.50,00, commisurate alle effettive esigenze degli interventi che dovranno essere adeguatamente

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

documentate nei relativi progetti, in tal caso la distanza minima da strade e confini dovrà essere pari a ml.12,00;

- per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10% della SE esistente fino ad un max. di mq. 50 di SE.
4. Gli interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento devono osservare le disposizioni di cui al precedente Titolo IV sulle compensazioni ambientali e deve inoltre essere garantito:
- il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge. In particolare per le unità produttive del settore del marmo devono essere predisposti gli impianti per il riciclaggio delle acque di lavorazione e gli impianti per la rimozione dei detriti.
  - l'adeguamento alle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme di sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori. In particolare nei fabbricati di nuova costruzione ed in quelli oggetto di demolizione e ricostruzione una quota della SE pari a mq. 6,0 per addetto per le Unità locali fino a 50 addetti e a mq. 4,0 per addetto per le altre Unità locali, deve essere destinate ai seguenti servizi: spogliatoi, servizi igienici, mense ed eventuali attrezzature sociali e ricreative.
5. Ogni intervento di nuova edificazione, anche in ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di sostituzione edilizia è subordinato alle compensazioni ambientali di cui al precedente Titolo IV e all'introduzione di barriere verdi di adeguata consistenza a confine con altri ambiti, residenziali e no. Tali interventi di compensazione devono interessare prioritariamente le aree verdi ancora libere lungo i corsi d'acqua, Carrione e Lavello.
6. Il P.O., all'interno dell'ambito P2, riconosce gli edifici e le strutture di valore storico-testimoniale per i quali, nel caso in cui le tavole delle discipline non indichino alcuna classe di intervento, sono consentiti gli interventi diretti sui singoli edifici fino alla classe 3 rispettando le disposizioni del precedente art. 75, comma 6. Eventuali ulteriori interventi volti a sviluppare e/o trasformare le attività produttive esistenti, si attuano attraverso la redazione di specifico piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi di legge.

**Uf = 0,80 mq/mq;** (Si definisce «indice di utilizzazione fondiaria» (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf)).

**Rc = 40%;** (Si definisce «rapporto di copertura» (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf))

## **2.6 - Descrizione degli immobili**

### **2.6.1 - Corpo A- Descrizione dell'immobile 1**

Porzione del compendio immobiliare formato da due palazzine a destinazione residenziale con ampio terreno annesso, attestato su di un lato sulla SS Aurelia; in catasto i due fabbricati sono identificati al foglio 84 mappali 282, 287, i terreni con i mappali 269, 289, 310, 382.

**Confini:** a confine Strada Statale Aurelia, mappali 506 e 547 di proprietà della società concordataria [REDACTED], strada pubblica, s.a.

Nota: I fabbricati si presentano in uno stato di degrado ed abbandono; le aperture del piano terra, porte e finestre, sono state murate con delle bozze per impedire l'intrusione di persone all'interno, anche per il fatto che vi è possibilità di crolli di parti; riguardo al fabbricato più grande, mappale 282, è visibile dall'esterno il crollo di un'ampia parte del tetto della falda posta verso monte. Pertanto, rilevata la situazione di pericolo; considerando che i fabbricati verranno posti in vendita interi e non frazionati, il CTU ha effettuato le operazioni di rilievo senza entrare all'interno dell'edificio, ritenendo che quanto visibile dall'esterno e la documentazione disponibile, siano sufficienti per proseguire con la stima del bene. (vedi documentazione fotografica Allegati da n. 2.8.3 a n. 2.8.6)

- ❖ **Palazzina identificata al foglio 84 mappale 282** – Fabbricato in pessime condizioni manutentive, formato da due piani fuori terra oltre sottotetto, composto da sette appartamenti distribuiti da androne comune centrale dotato di scala a doppia rampa.

Dalla planimetrie catastali (Allegati da n. 2.6.1 a 2.6.7) le unità immobiliari sono così composte:

- **Subalterno 8** – Appartamento al piano terra, angolo ovest, formato da ingresso, cucina con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.
- **Subalterno 9** – Appartamento al piano terra, angolo nord, formato da ingresso, cucina con angolo cottura, due camere, bagno e



disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.

- **Subalterno 10** – Appartamento al piano terra, angolo est, formato da ingresso, cucina con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.
- **Subalterno 11** – Appartamento al piano terra, angolo sud, formato da ingresso, cucina con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.
- **Subalterno 12** – Appartamento al piano primo, angolo ovest, formato da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.
- **Subalterno 13** – Appartamento al piano primo, angolo nord, formato da ingresso, cucina con angolo cottura, due camere, bagno e disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.
- **Subalterno 14** – Appartamento al piano terra, lato sud-est, formato da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e disimpegno, con annesso vano mansardato al piano secondo o sottotetto.

Il fabbricato versa in uno stato di manutenzione pessimo e non è abitabile; l'edificio necessita di un pesante intervento di ristrutturazione con rinnovo completo delle finiture e degli impianti, previa verifica della parte strutturale.

Una parte consistente del solaio di copertura è crollato; è visibile dalla strada SS Aurelia un'ampia apertura situata in posizione pressoché centrale sulla falda del tetto posta verso monte (Allegato n. 2.8.4 foto 12 e 2.8.5 foto 13)

Le diverse unità presentano le seguenti caratteristiche (vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.3 a n. 2.8.4):

- Struttura portante verticale in muratura di pietrame
- Tetto a padiglione con manto di copertura in tegole di cotto
- Pareti esterne rifinite ad intonaco (in pessimo stato)
- Pareti interne rifinite ad intonaco (in pessimo stato)
- Infissi esterni finestre in legno (da sostituire)
- Porte interne in legno (da sostituire)
- Impianto elettrico compromesso (completamente da sostituire)
- Impianto Idraulico compromesso (completamente da sostituire)

**N.B. Considerato il pessimo stato di conservazione dell'immobile, si è ravvisata una situazione di pericolo crolli, anche di parti strutturali, pertanto si consiglia di interdire l'accesso di persone all'interno della struttura.**

- ❖ **Palazzina identificata al foglio 84 mappale 287** – Fabbricato bifamiliare in pessime condizioni manutentive, un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo.

Dalla planimetrie catastali (Allegati nn. . 2.6.9 e 2.6.9) le unità sono così composte:

- **Subalterno 3** – Appartamento al piano terra, formato da, ingresso, cucina abitabile con ripostiglio, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno.
- **Subalterno 4** – Appartamento al piano primo formato da, ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, bagno, e piccolo balcone.

Il fabbricato versa in uno stato di manutenzione pessimo e non è abitabile; l'edificio necessita di un pesante intervento di ristrutturazione con rinnovo completo delle finiture e degli impianti, previa verifica della parte strutturale.

Le diverse unità presentano le seguenti caratteristiche (vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.5 a n. 2.8.6):

- Struttura portante verticale in muratura di pietrame
- Tetto a padiglione con manto di copertura in tegole di cotto
- Pareti esterne rifinite ad intonaco (in pessimo stato)
- Pareti interne rifinite ad intonaco (in pessimo stato)
- Infissi esterni finestre in legno (da sostituire)
- Porte interne in legno (da sostituire)
- Impianto elettrico compromesso (completamente da sostituire)
- Impianto Idrraulico compromesso (completamente da sostituire)

**N.B. Considerato il pessimo stato di conservazione dell'immobile, si è ravvisata una situazione di pericolo crolli, anche di parti strutturali, pertanto si consiglia di interdire l'accesso di persone all'interno della struttura.**

- ❖ **Terreno circostante foglio 84 mappali 269, 289, 310, 382, oltre alle parti scoperte dei mappali 282 e 287** –

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Terreno pressoché pianeggiante, di forma rettangolare, attestato su uno dei lati più lunghi sulla SS Aurelia.

Il terreno versa in uno stato di abbandono con presenza di piante e sterpaglie nate spontaneamente; sono presenti piante di alto fusto quali pini e ontani, etc (Vedi documentazione fotografica allegato n. 2.8.7).

Il lotto di terreno corpo A (foglio 84 mappali 269, 289, 310, 382, 282 e 287) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) e SIR (Sito di Interesse Regionale)

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Considerazioni di carattere urbanistico** –

Nel superato Regolamento Urbanistico i fabbricati residenziali che insistono sul lotto, mappali 282 e 287. Erano classificati "A2 (Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario)", per i quali l'art. 10 delle NTA prevedeva che sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo.

Sempre sul superato Regolamento Urbanistico il circostante terreno, mappali 269, 289, 310, 382, oltre alle parti scoperte dei mappali 282 e 287, erano classificati in parte a "Verde pubblico - sottozona G3", in parte a "Parcheggi pubblici – sottozona G3", In parte a "Viabilità – sottozona F4" ed in parte a "Viabilità esistente", tutte destinazioni aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti o attuate da privati, oltre a poca area destinata a "Verde privato – Sottozona H3" in prossimità delle due costruzioni residenziali.

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC) introduce importanti variazioni che di fatto incrementano la capacità edificatoria del lotto, in particolare:

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Non confermano il vincolo di valore storico, architettonico e/o documentario che erano stati apposti dal RU sui due fabbricati presenti sul lotto, mappali 282 e 287, pertanto vengono meno le limitazioni sugli interventi possibili sugli edifici che erano limitati solo alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo; pertanto sono possibili, anche per effetto della destinazione ammessa e1 (attività a carattere direzionale), i cambi di destinazione e gli interventi intermedi fino alla ristrutturazione urbanistica.
- In caso di interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti o incrementi volumetrici è consentita la destinazione e1 (attività a carattere direzionale), destinazione forse più consona rispetto alla residenziale, considerato il contesto in cui sorge l'immobile e il fatto che il lotto si sviluppa lungo la importante arteria stradale Statale Aurelia.
- Le potenzialità edificatorie del lotto, che ricade in zona "piastre produttive specializzate (P2)", sono disciplinate dall'art. 77 delle NTA per le quali gli interventi devono osservare le seguenti prescrizioni:
  - distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza;
  - distanza minima dai confini pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;
  - indici urbanistico edilizi = 0,80 mq/mq;  
Rc = 40% massimo consentito;  
H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici purché si dimostri la salvaguardia della percepibilità da punti di pubblica fruizione degli eventuali elementi salienti del paesaggio; alle stesse condizioni sono ammesse altezze maggiori di ml.12,00, che in ogni caso non potranno superare i ml.50,00, commisurate alle effettive esigenze degli interventi che dovranno essere adeguatamente documentate nei relativi progetti, in tal caso la distanza minima da strade e confini dovrà essere pari a ml.12,00;
- Per mq 350, sotto il solo profilo urbanistico, il lotto ricade nella destinazione urbanistica del lotto confinante, posto verso nord/ovest, con destinazione di zona identificata dalla sigla **PA. 6.1** (da ritenersi porzione non edificabile)

In caso di intervento edilizio si elencano i dati dimensionali di progetto:

St - Superficie del lotto mq 11.076

Sc - Superficie coperta esistente mq 483

Sl - Superficie lorda esistente mq 1.305

Superficie del lotto non edificabile mq 350

Sf - Superficie del terreno ricadente in zona urbanistica piastre produttive specializzate (P2) mq 10.726

Se max - Superficie massima edificabile (Sf \* 0.80)= mq 8.580

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

Sc max – Superficie coperta massima (Sf \* 40%)= 4.310,40

H massima = ml 12

Ipotesi progettuali

Si ipotizzano due ipotesi progettuali:

- 1- Ristrutturazione con o senza cambio di destinazione a direzionale dei due fabbricati esistenti ed ampliamento e/o realizzazione di nuovo fabbricato a destinazione direzionale.
- 2- Demolizione dei due fabbricati esistenti e realizzazione di nuovo edificio su più piani a destinazione direzionale.

Ai fini del calcolo del valore di stima si sviluppa il calcolo sulla base della seconda ipotesi prospettata.

Si prevede quindi la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di uno o più fabbricati a destinazione direzionale, sviluppati su due o più piani fino ad un'altezza massima di ml 12,00

**Dati tecnici di progetto**

Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)"	Mq 10.726	
Superficie massima edificabile	Mq 8.580	(Sf * 0.80)
Superficie coperta	Mq 4.290	(Sf * 40%)
H massima	MI 12,00	
Destinazione ammessa e1	Direzionale	

**2.6.2 - Corpo B- Descrizione dell'immobile 2**

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: ██████████ - N. 3/2018

---

[Redacted content]

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: ██████████ - N. 3/2018

---

[REDACTED]

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---



### **2.6.3 - Corpo C- Descrizione dell'immobile 3**

Immobili utilizzati per lo svolgimento dell'attività della società concordataria, comprendente vasta area e 2 fabbricati.

Nel seguito del presente capitolo il Corpo C è stato suddiviso nei due Corpi C1 e C2; la descrizione che segue si riferisce all'intero Corpo C mentre a margine del capitolo stesso di elencano i dati dimensionali dei due corpi formati

**Confini:** a confine mappale 375 di proprietà di RETE FERROVIARIA ITALIANA SPA, strada comunale, mappali 470, 504, 505, 506, 269 ed altri di proprietà della società concordataria [REDACTED], s.a.







❖ **Foglio 84 mappali 547, [REDACTED], 562, 561, 565**– Capannone prefabbricato con vasto piazzale annesso, in Via Frassina n. 21/D (Allegato n. 2.2.1).

Il capannone di cui al mappale 547, a seguito di denuncia di variazione del 30/08/2021 protocollo MS0025055, è stato frazionato, senza opere edilizie, nelle due unità mappale 547 subalterno 1 e 547 subalterno 2 mappale 637 (queste ultime due graffate a formare un'unica unità immobiliare).

Il capannone è stato edificato negli anni 2000-2002, ed è formato al suo interno da un grande spazio libero utilizzato per il deposito della merce (Allegato n. 2.7.3).

L'altezza interna libera è di ml 10.00

Il capannone è dotato di quattro grandi ingressi accessibili da mezzi di grande dimensione, oltre a uscite secondarie o di esodo.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi precomprese, tamponati con pannelli anch'essi prefabbricati.

L'illuminazione naturale all'interno è garantita da finestre continue poste in alto sulle facciate più lunghe, finestre a sviluppo verticale sugli altri due lati e fasce intervallate sulla copertura formati da elementi traslucidi collocati tra le travi.

Il capannone presenta (Vedi documentazione fotografica allegato dal n. 2.8.19 al n. 2.8.23) :

- Pavimento in cemento di tipo industriale
- N. 4 portoni in lamiera a due ante scorrevoli
- Porte esterne secondarie del tipo antincendio con maniglione antipanico

---

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Finestre con struttura in ferro
- Impianto elettrico esterno canalizzato
- Non è presente impianto di riscaldamento/condizionamento

Nell'angolo nord-est del capannone è stato realizzato un corpo servizi/uffici funzionale all'attività che svolge la società [REDACTED]

Al suo interno corpo servizi, formato da disimpegno, spogliatoi, n. 3 docce e n. 3 wc distribuiti da corridoio centrale, wc destinato agli uffici ed altro wc che ha ingresso direttamente dall'interno del capannone.

Nello spazio che catastalmente risulta magazzino, sono stati ricavati dei nuovi ambienti adibiti ad ufficio, utilizzando un sistema di pannelli modulari da ufficio; si è rilevato, una sala riunioni, n. 5 uffici, un piccolo ripostiglio e disimpegno centrale.

Il corpo servizi/uffici presenta:

- Pavimento piastrelle in ceramica o gres
- Rivestimento dei servizi igienici e spogliatoio piastrelle in ceramica
- I soffitti della zona uffici sono controsoffittati da quadrotti in gesso con inserito corpi illuminati.
- Porte interne degli uffici in vetro temperato, porte dei servizi in alluminio con pannelli in formica.
- Finestre in alluminio con vetro singolo
- Impianto elettrico a vista o inserito all'interno delle pareti attrezzate
- Impianto idraulico sottotraccia
- Non è presente impianto di riscaldamento/condizionamento, ad eccezione di due split a soffitto a funzionamento autonomo collocati all'interno della sala riunione ed ad uno degli uffici.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è discreto per l'uso a cui è stato destinato.

Si intende compreso nell'immobile il carroponete che serve la metà verso mare del deposito (Vedi documentazione fotografica allegato n. 2.8.24 foto 70 e 71).

Caratteristiche carroponete: marca OMISIS, modello GSB10, n. fabbrica 13268, portata massima 10 tonnellate, anno costruzione 2001, matricola (INAIL/ISPES) 2002/2/00074/MS; con verbale n. AB44666 del 25/02/2020 l'ente ECO CERTIFICAZIONI ha verificato che il carroponete risulta adeguato ai fini della sicurezza (Allegato n. 2.14.3).

La parte scoperta dell'area è parzialmente pavimentata, così come indicato

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

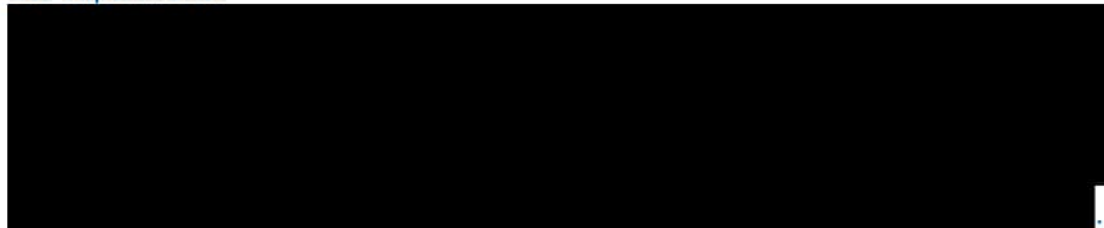
C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

nell'allegato n. 2.7.3c, in parte da calcestruzzo bituminoso ed in parte battuto in calcestruzzo; si è calcolato che la porzione di piazzale pavimentato è di circa mq 35.000, di cui circa 12.800 è compresa nel perimetro del lotto 6-1 del piano di bonifica del comparto, parte che ha ottenuto il certificato di bonifica. Lo stato del tappeto di usura della pavimentazione presenta segni di usura anche consistenti (Allegato n. 2.8.25).

Il piazzale è percorribile agevolmente da mezzi atti al carico e scarico della merce; l'area è utilizzata in special modo per il deposito di blocchi di marmo presenti in grande quantità al momento del sopralluogo ma di proprietà di terzi.

La striscia di terreno identificata dal mappale 524 è sistemata a verde con presenza di un filare di pini; un percorso pedonale collega gli uffici all'area del capannone.



La porzione di capannone adibita ad uffici, circa il 50% della parte adibita a deposito, per complessivi mq 2.841, nonché la porzione dell'area posta verso mare rispetto a suddetta parte di capannone... avente medesima identificazione catastale per complessivi mq 12.857,83, era stata concessa in affitto dalla società [REDACTED] alla società S [REDACTED] in forza del **Contratto d'affitto d'azienda** (Ad oggi scaduto), Notaio Anna Maria Carozzi del 28/12/2017 repertorio n. 46331 (Allegato n. 2.9.16); la porzione concessa è identificata nella parte evidenziata in giallo sulla planimetria allegato sub "A" al contratto stesso.

La porzione di area di circa mq 540, ubicata tra la strada di accesso comune mappale 504 ed il manufatto ad uso magazzino mappale 548, così come meglio identificata sulla tavola "Planimetria Generale" facente parte integrante della concessione edilizia n. 227/00 del 11/9/2000 (Allegato n. 2.12.1f), a seguito di atto di vincolo Notaio Faggioni Giulio del 05/09/2000 repertorio 25932, trascritto il 23/09/2000 al n. 5893 di particolare (Allegato n. 2.9.7) a favore del Comune di Carrara contro [REDACTED] [REDACTED] è stata vincolata a "parcheggi a pertinenza del fabbricato oggetto di intervento"

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Il lotto di terreno corpo C (foglio 84 mappali 547, 637, 548, 561, 562 e 565) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) e SIR (Sito di Interesse Regionale)

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Considerazioni di carattere urbanistico** –

Il mappali 547 e 548, che comprendono il capannone ed il magazzino con relativa area pertinenziale, i mappali 561, 637, 562, di una superficie complessiva di mq 72.311, per effetti il superato Regolamento Urbanistico Comunale, ricadevano per circa mq 3.400 in “Sottozona F4 – Viabilità”, per circa mq 7600 in “Verde pubblico - Sottozona G2” per circa mq 1.100 in “Sede ferrovia e stazione passeggeri - Sottozona F” , tutte destinazioni aree di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti o attuate da privati, per circa mq 3.100 in “Zone agricole di tutela paesaggistica - Sottozona F”, e per circa mq 57.069 in “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento”

Il Regolamento Urbanistico per quest'ultima destinazione prevedeva le destinazioni d'uso d2 (attività laboratoriale) , g1 (artigianato produttivo ed industria) , f9 (impianti e attrezzature tecnologiche ) con i seguenti indici:

Uf = 0,80 mq/mq;

Rc = 50%;

H massima = ml.12,00

escluso volumi tecnici

Il nuovo P.O.C. approvato con **Delibera di Consiglio Comunale n° 49** del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto P.O.C.) modifica le previsioni urbanistiche come di seguito esposto.

Il corpo C è di una superficie catastale complessiva di mq 72.311 (St).

Dalla sovrapposizione della carta delle previsioni del P.O.C. e la mappa catastale osserviamo che l'area la ricade in :

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- Per mq 1.750 in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)
- Per mq 230 in sede ferroviaria
- Per mq 1.190 in ambito P2 di classe di intervento 3 attribuita urbanisticamente di pertinenza del mappale 470 (non potenzialmente edificabile)
- Per mq 790, sotto il solo profilo urbanistico, nella destinazione urbanistica del lotto confinante, posto verso nord/ovest, con destinazione di zona identificato dalla sigla **PA. 6.1**

Pertanto la Superficie fondiaria residua o edificabile, ricadente sotto la sigla **P2 - piastre produttive specializzate**, tolte le porzioni non edificabili, è la seguente:

mq 72.311 - mq 1.750 - mq 230 - mq 1.190 - mq 790 = Sf mq 68.351

Facendo seguito al contratto preliminare di compravendita del 04/01/2018 con il quale la società [REDACTED] si impegna a vendere a [REDACTED] lo stabile ad uso ufficio identificato in catasto al fg 84 mapp. 505 sub. 1... (vedi allegato sub 1 al contratto stesso), la porzione di capannone ad uso magazzino, con annesso piazzale, della sup. cop. di mq 2.305 ed area scoperta di mq 13.500, porzioni oggi identificate dagli identificativi catastali foglio 84 mappale 547 subalterno n. 2 e mappale 637, oltre a fabbricato ad uso magazzino fg 84 mapp. 548, come anche richiesto dai Commissari Giudiziari e Liquidatori Giudiziali, si procede alla suddivisione del corpo C in due corpi distinti, corpo C.1 e corpo C.2, così da formare successivamente due lotti di vendita distinti.

Quest'ultimo corpo C.2, assieme al corpo B ad uso uffici corrisponde alla porzione di immobile oggetto del citato contratto preliminare di compravendita del 04/01/2018.

**Dati Dimensionali Corpo C1** – Comprendente porzione di capannone con area pertinenziale annessa mappale 547 sub 1, mappali 561, 562 e 565

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

PORZIONI	SUP. Mq	NOTA
Superficie catastale mappale 547	58.158	Comprende anche la porzione 547 sub 2
A sottrarre la porzione 547 sub 2	- 2.305	
Mappale 561	78	
Mappale 562	390	
Mappale 565	51	
<b>SUP. COMPLESSIVA DEL CORPO C1</b>	<b>56.372</b>	

**SUPERICIE EDIFICABILE (Sf) ricadente in Zona Piasre prod spec. (P2)**

A sottrarre:

Terreno in fascia di rispetto ferrovia	- 1.750
Terreno in sede ferroviaria	- 230
Terreno asservito al corpo D	- 1.190
Terreno in zona PA.6,1	- 790

**Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)" 52.412****Dati ipotesi progettuale corpo C1**

Superficie complessiva del lotto	Mq 56.372	
Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)"	<b>Mq 52.412</b>	
Superficie edificabile massima	Mq 41.929,60	(Sf * 0.80)
Superficie lorda esistente porzione mappale 547 sub 1	Mq 2.872	
Superficie massima edificabile <b>residua</b>	Mq 39.057	41929-2.872
Superficie coperta massima	Mq 20.964,8	(Sf * 40%)
Superficie coperta esistente (due fabbricati esistenti)	Mq 2.872	
Superficie coperta residua	Mq 18.092	20.964-2.872

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale e artigianale (nelle sotto-categorie b1 e b2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1)



**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [redacted] - N. 3/2018



[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]



**2.6.4- Corpo D- Descrizione dell'immobile 4**

Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 470.

Edificio industriale inutilizzato ed in stato di abbandono che era utilizzato in passato per stazione di pompaggio e la distribuzione di acqua a servizio di alcuni stabilimenti che operavano nella zona.

Il fabbricato è formato da grande vano e locali accessori al piano terra, e da vani interrati di ridotta altezza (Allegato n. 2.7.4); al piano terra sono ancora visibili

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

parte delle vecchie attrezzature, tubazioni ed un carroponete che venivano utilizzate per il trattamento delle acque.

All'esterno, sorretta la pilastri a lama in cemento armato, una cisterna sopraelevata, anch'essa in struttura di c.a.

Il corpo servizi/uffici presenta (vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.26 e 2.8.27):

- Struttura di pilastri e travi in cemento armato
- Solaio di copertura in laterizio armato
- Tamponamenti in mattoni
- Pavimento tavolato e battuto in c.l.s. (in pessimo stato)
- I soffitti rifiniti ad intonaco (l'intonaco del soffitto appare fortemente danneggiato da consistenti infiltrazioni provenienti dalla copertura che fa presupporre un manto di copertura in guaina bituminosa completamente compromesso e da rifare.
- Infissi con intelaiatura in ferro (In pessimo stato) .
- Finestre in alluminio con vetro singolo
- Impianto elettrico irrimediabilmente danneggiato

Lo stato di manutenzione del fabbricato è pessimo, tanto da compromettere l'utilizzo della struttura.

**Visto lo stato di fatiscenza del fabbricato si ravvisa una situazione di pericolo, pertanto si consiglia di interdire l'ingresso di persone all'interno dell'edificio.**

L'area esterna di pertinenza del fabbricato è un terreno incolto con presenza di sterpagli e vegetazione spontanea.

Il lotto di terreno corpo D (foglio 84 mappale 470) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) e SIR (Sito di Interesse Regionale)

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Confini:** a confine Strada Comunale, mappale 547 di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED], s.a.



### **Considerazioni di carattere urbanistico**

Il superato regolamento urbanistico dava la possibilità di ristrutturare e ampliare il fabbricato esistente, quindi le norme permettevano un certa capacità edificatoria residua.

Il nuovo P.O.C. approvato con **Delibera di Consiglio Comunale n° 49** del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC) limita le possibilità edificatoria dell'immobile ad interventi che mantengono in essere l'edificio esistente.

Il corpo D ricade sotto la sigla **P2 D**

**3**

Pur ricadendo sotto la sigla **P2 D**, corrispondente alle "piastre produttive specializzate (P2)", limita i possibili interventi alla classe di intervento alla **3**: la classe 3 è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina della classe 2 oltre alle eccezioni riportate nell'art. 24 Classe 3 delle NTA:

Gli interventi sono comunque limitati alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, senza possibilità di ampliamento.

Il fabbricato presente sul lotto è indicato sulle carte di progetto del POC con retinatura rossa ed è individuato tra gli tra gli "Edifici e strutture produttive di valore storico e testimoniale", inoltre gli interventi ammissibili rientrano nella classe di intervento 3 limitando le possibilità di intervento alla edilizia conservativa.

### **2.6.5 - Corpo E- Descrizione dell'immobile 5**

#### **Terreno - foglio 84 mappali 506 e 522**

Porzione di terreno di mq 3.646, compresa tra la SS Aurelia e le palazzine uffici, in parte utilizzate a parcheggio per le autovetture e per circa 1/3 sistemato a verde.

Dalla SS Aurelia si accede al lotto in posizione centrale.

Alla sinistra dell'ingresso, verso Massa, è situata la porzione utilizzata a parcheggio dalla società [REDACTED]. in forza del contratto di comodato del 25/01/2010, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Carrara il 29/01/2010 al n. 121 (Allegato n. 2.9.16).

Alla destra dell'ingresso, verso Sarzana, alcuni posti auto utilizzati in prevalenza dalla società [REDACTED], una porzione sistemata a giardino con piante

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

d'alto fusto e cespugli, un vialetto che corre lungo il lato monte della palazzina uffici con alla fine un cancello che da accesso ad una zona utilizzata anch'essa per parcheggiare le autovetture del personale (Vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.28 e 2.8.29).

Le parti carrabili e destinate a parcheggio sono in parte asfaltate ed in parte con pavimentazione in autobloccanti .

Il mappale 506 è gravato da diverse servitù il cui contenuto è dettagliato nel capitolo 2.3.3. della perizia.

Il lotto di terreno corpo E (foglio 84 mappali 508 e 522) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) .

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Confini:** a confine Strada Statale Aurelia, mappale 525 di proprietà di AMBIENTE S.c., mappali 505, 310 ed altri di proprietà [REDACTED], mappale 331 di proprietà di [REDACTED], mappale 551 di proprietà [REDACTED], s.a.

### **Considerazioni di carattere urbanistico** –

Nel superato Regolamento Urbanistico il lotto in questione, una superficie catastale di mq 3.646, di cui circa mq 2.020 era vincolato a verde pubblico, mq 650 a parcheggio pubblico, mq 200 a Viabilità e mq 776 destinato ad area privata soggetta a normativa specifica .

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC) disciplina il terreno come segue:

- Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 2546  
**e1 2**

tale porzione di terreno è dato di pertinenza dei fabbricati esistenti presenti all'interno della perimetrazione della destinazione "P D e1 2" pertanto non

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

ha di per se nessuna capacità edificatoria e non concorre alla possibilità di ampliamento dei fabbricati stessi in quanto la destinazione prevede interventi edilizi sull'esistente senza alcuna possibilità di ampliamento.

- Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 1.100  
La destinazione ha le potenzialità edificatorie di cui all'art. 77 delle NTA del POC, pertanto il lotto potrebbe avere una nuova superficie edificabile disponibile autonoma o che potrebbe concorrere alla realizzazione di un più ampio intervento sui corpi contigui .  
La valutazione che segue considera la porzione edificabile e la valuta al mq.

### **2.6.6 Corpo F - Descrizione dell'immobile 6**

---

#### **Strada interna al compendio - foglio 84 mappali 504, 521 e 524**

Strada carrabile di uso comune, di mq 4.230, che si sviluppa per un primo tratto rettilineo tra i mappali 503 e 637 per poi girare a sinistra ed ancora a destra fino al mappale 331 di proprietà di [REDACTED].

I primi due tratti sono asfaltati, l'ultimo è sterrato (Vedi documentazione fotografica allegato n. 2.8.30).

La strada da accesso: all'ingresso principale del piazzale e capannone mappale 547, all'ingresso posto verso mare del complesso immobiliare della società [REDACTED] ed all'immobile di tipo industriale, oggi inutilizzato, contraddistinto dal mappale 331 sopra citato.

La strada è gravata da diverse servitù il cui contenuto è dettagliato nel capitolo 2.3.3. della perizia.

Il lotto di terreno corpo F (foglio 84 mappali 504, 521 e 524) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) e SIR (Sito di Interesse Regionale)

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Confini:** a confine mappale 503, 542 e 535 di proprietà di [REDACTED].

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

mappali 506,637, 563, 537 ed altri di proprietà [REDACTED], mappale 331 di proprietà di [REDACTED], s.a.

**Considerazioni di carattere urbanistico** –

Nel superato Regolamento Urbanistico la porzione di terreno rientrava tra le aree destinate a Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento.

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC) disciplina il terreno come segue:

- Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D mq 840 e1 2**

tale porzione di terreno è dato di pertinenza dei fabbricati esistenti presenti all'interno della perimetrazione della destinazione "P D e1 2" pertanto non ha di per se nessuna capacità edificatoria e non concorre alla possibilità di ampliamento dei fabbricati stessi in quanto la destinazione prevede interventi edilizi sull'esistente senza alcuna possibilità di ampliamento.

- Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D mq 3.390**

La destinazione ha le potenzialità edificatorie di cui all'art. 77 delle NTA del POC, pertanto il lotto potrebbe avere una nuova superficie edificabile disponibile autonoma o che potrebbe concorrere alla realizzazione di un più ampio intervento sui corpi contigui .

La valutazione che segue considera la porzione edificabile e la valuta al mq.

**2.6.7 Corpo G- Descrizione dell'immobile 7**

Terreno censito al foglio 84 mappali 563 sub 1, 563 sub 2 e 564 sub 2 (questi ultimi due graffiati a formare un'unica unità immobiliare)

Terreno libero di mq 19.072, accessibile dalla strada di forma irregolare, pianeggiante, rinvenuto in stato di abbandono con presenza di sterpaglie e vegetazione nata spontaneamente (Vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.31 e 2.8.32).

Dalla SS Aurelia si accede all'area: passando per l'ingresso al compendio situato sul mappale 506 ed attraverso la strada di utilizzo comune mappali 504 e 521.

Il mappale 564 è una striscia di terreno sviluppata in lunghezza attestata lungo la Linea ferroviaria Genova Pisa.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Il lotto di terreno corpo G (foglio 84 mappali 563 e 564) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) .

l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Confini:** a confine mappale 375 di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED] terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED], mappale 504 strada interna, mappali 547, 561, 565 e 524 di proprietà [REDACTED]

**Considerazioni di carattere urbanistico** –

La porzione di terreno identificata dal mappale 563, di una superficie catastale di mq 17.492, per effetti del superato regolamento Urbanistico comunale, era destinato “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento”, pertanto all’interno del lotto è possibile edificare un edificio di tipo industriale artigianale di una SUL massima di mq 13.993 ed una superficie coperta massima di mq 8.746. La porzione identificata dal mappale 564, di una superficie catastale di mq 1.580, era per la maggior parte vincolato a “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente”

Il terreno ha superficie catastale complessiva di mq 19.072

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC) disciplina il terreno come segue:

- Porzione di mq 2.620 ricade in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)
- Porzione di mq 55 ricade in sede ferroviaria
- Pertanto ricadono in ambito “P2 D” edificabile mq 16.397

Dati dimensionali di progetto:

St - Superficie del lotto mq 19.072

Sf – Superficie edificabile residua mq 16.397

Se max - Superficie massima edificabile (Sf \* 0.80) = Se max

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

$$\text{mq } 16.397 \times .080 = \text{Se mq } 13.117,60$$

Sc max – Superficie coperta massima (Sf \* 40%) = Sc max

$$\text{mq } 16.397 \times .40\% = \text{Se mq } 6.558$$

H massima = ml 12

### 2.6.8 - Corpo H- Descrizione dell'immobile 8

**Terreno - foglio 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 sub 1.**

Appezamento di terreno di mq 26.486, pressoché pianeggiante, incolto, che versa in stato di completo abbandono con presenza di sterpaglia e piante di medio o alto fusto nate spontaneamente (Vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.33 e 2.8.34).

IMMOBILE	PARAMETRO	DIM.
Terreno mappale 333	Superficie	mq 200
Terreno mappale 334	Superficie	mq 481
Terreno mappale 335	Superficie	mq 520
Terreno mappale 376	Superficie	mq 175
Terreno mappale 377	Superficie	mq 1.461
Terreno mappale 378	Superficie	mq 112
Terreno mappale 380	Superficie	mq 1.671
Terreno mappale 381	Superficie	mq 4.950
Terreno mappale 534	Superficie	mq 555
Terreno mappale 540	Superficie	mq 14.040
Terreno mappale 537	Superficie	mq 2.321
<b>SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA</b>		<b>26.486</b>

Al centro del terreno è stata rinvenuta una ingente quantità di materiale depositato a formare un cumulo di notevole altezza: dalla relazione dell'ARPAT (Allegato n. 2.15.2) si apprende che si tratta di circa mc 100.000 di materiale. Non si entra nel merito circa la tipologia di materiale presente e se per lo stesso vige l'obbligo di bonifica.

Il lotto di terreno corpo H (foglio 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 /1) ricade sotto i vincoli SIN (Sito di Interesse Nazionale) . l'Ing. Nicola Bellotti e l'Ing. Giancarlo Fruttuoso nel mese di dicembre dell'anno 2020 hanno proceduto al deposito del loro elaborato peritale nel quale sono sviluppate la problematiche di natura ambientale che investono il sito.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Riguardo al contenuto della stessa si rimanda alla perizia stessa depositata in atti.

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di natura ambientale cui sopra.

**Confini:** a confine Strada Vicinale Stortino, mappale 354 di proprietà di [REDACTED], terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED], mappale 504 strada interna di proprietà [REDACTED], mappale 542, s.a.

**Considerazioni di carattere urbanistico** – Il lotto di terreno di una superficie catastale complessiva di mq 26.486., per effetti del superato Regolamento Urbanistico comunale, per mq 26.086 era destinato “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento”, mentre per i restanti mq 400 erano destinati a “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente”.

Il terreno ha superficie catastale complessiva di mq 26.486

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 (Allegato n. 6.3 estratto tavola di progetto POC) disciplina il terreno come segue:

- Porzione di mq 2320 ricade in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)
- Porzione di mq 2100 ricade in sede stradale di progetto
- Pertanto ricadono in ambito “P2 D” edificabile mq 22.066

**Dati dimensionali di progetto**

Superficie complessiva del lotto	Mq 26.486	
Superficie ricadente in fascia di rispetto della ferrovia	Mq 2.320	
Superficie ricadente in sede stradale	Mq 2.100	
Sf- Superficie del lotto ricadente “piastre prod. spec.(P2)”	Mq 22.066	
Superficie massima edificabile	Mq 17.652,80	(Sf * 0.80)
Superficie coperta massima	Mq 8.826,40	(Sf * 40%)
H massima	MI 12,00	

## **2.7- Occupazione**

### **Corpo A- Immobile 1**

Palazzine residenziali con ampio terreno annesso, attestato su di un lato sulla SS Aurelia; in catasto i due fabbricati sono identificati al foglio 84 mappali 282, 287, i terreni con i mappali 269, 289, 310, 382.

#### **Stato: Libero**

### **Corpo C- Immobile 3**

- ❖ Fabbricato ad uso magazzino foglio 84 mappale 548

**Stato: concesso dalla** società [REDACTED] in comodato gratuito e temporanea alla società a [REDACTED], con lo stesso contratto di cui sopra (Contratto scaduto).

- ❖ Capannone prefabbricato con vasto piazzale annesso foglio 84 mappali 547, 562, 561, 565, 524

#### **Stato:**

- 1- Porzione di capannone con annesso piazzale, in Carrara Via Frassina n. 21/C, della sup. cop. di mq 2.305 ed area scoperta di mq 13.500....(vedi parte segnata con colore più scuro nel allegato sub 2) è **stato concesso dalla società** [REDACTED], con contratto di comodato del 28/12/2017 registrato il 24/01/2018 al n. 99 (Allegato n. 2.9.15), in comodato gratuito e temporanea alla società a [REDACTED]; il contratto avrà durata di anni uno a decorrere dalla data odierna e, in caso di necessità, si rinnoverà tacitamente di anno in anno fino al 31/12/2020 (Contratto scaduto - ad oggi il bene è posseduto senza titolo)..
- 2- Una parte di detto immobile, corrispondente ad una porzione di capannone di mq 2.841 ed una porzione di piazzale di mq 12.857,83, è occupata dalla



---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

società [REDACTED] in forza del **contratto di affitto d'azienda** Notaio Anna Maria Carozzi del 28/12/2017 repertorio n. 46.331, registrato Massa Carrara il 11/01/2018 al n. 120, iscritto al Registro delle Imprese il 12/01/2018 prot. 401, contratto che scade il 31/12/2020 Allegato n. 2.9.16) (Contratto scaduto - ad oggi il bene è posseduto senza titolo). La porzione concessa è identificata nella parte evidenziata in giallo sulla planimetria allegato sub "A" al contratto stesso.

#### **Corpo D - Immobile 4**

Immobile censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 470.

**Stato: Libero** (una porzione di area risulta utilizzata per il deposito di blocchi di marmo)

#### **Corpo E- Immobile 5**

Porzione di terreno compresa tra la SS Aurelia e le palazzine uffici Foglio 84 mappali 522, 506

**Stato:** una porzione situata verso Massa, è utilizzata a parcheggio dalla società [REDACTED] in forza del contratto di comodato del 25/01/2010, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Carrara il 29/01/2010 al n. 121, contratto che è stato disdetto con lettera raccomandata AR del 10/12/2019 comunica formale "Disdetta contratto di comodato area uso parcheggio"; una porzione è utilizzata a parcheggio dalla società Concordataria (Contratto scaduto - ad oggi il bene è posseduto senza titolo).

Sulla porzione di terreno gravano diverse servitù e vincoli (vedi capitolo 2.3.3)

#### **Corpo F - Immobile 6**

Strada interna al compendio - foglio 84 mappali 504 e 521

**Stato:** La porzione di terreno è utilizzata quale strada comune di distribuzione interna e sul terreno gravano diverse servitù e vincoli (vedi capitolo 2.3.3)

#### **Corpo G - Immobile 7**

Terreno censito al foglio 84 mappali 563 sub 1, 563 sub 2 e 564 sub 2

**Stato:** Libero

Sul terreno gravano diverse servitù e vincoli (vedi capitolo 2.3.3)

#### **Corpo H - Immobile 8**

Terreno - foglio 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 sub 1.

**Stato:** Libero

Sul terreno gravano diverse servitù e vincoli (vedi capitolo 2.3.3)

## GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

## 2.8 - VALUTAZIONE DEI BENI

Di seguito si determina il valore di mercato (V.M.) secondo i criteri di cui al capitolo 1.3 della presente relazione ed il successivo **valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione.**

### 2.8.a - Determinazione dei valori unitari

I valori unitari dei beni immobili sono stati determinati per conoscenza diretta, raffronto valori OMI, da indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, per comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili a quelli da stimare e comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

#### Determinazione del valore al mq per i capannoni industriali

##### Valutazioni per Vendita ASTE GIUDIZIARIE

- 1- Fallimento ErreErre – Relazione di stima Dott. Andrea Petreni del 25/05/2015  
Capannone stimato € 890 al mq x mq 2.900 = € 2.581.000,00 oltre ad accessori e pertinenze per un totale di € 3.107.000  
In vendita il 21/09/2020 al prezzo base d'asta di 3.156.430 offerta minima € 2.367.320,00
- 2- Concordato preventivo 10/2013 - Relazione di stima Arch. Eugenio Giannetti del 10/02/2014  
Capannone A stimato € 800 al mq x mq 7.960 = € 6.368.000,00  
Capannone B stimato € 850 al mq x mq 6.640 = € 5.644.000,00  
Uffici nel complesso OLIDOR € al mq 2.500,00  
In vendita il 18/09/2020 al prezzo base d'asta ribassato di circa del 20% circa del valore di perizia con offerta minima ribassata del 45% circa

##### Atti di vendita capannoni

ATTO	UBICAZIONE IMM	SUPERFICIE COMM.	PREZZO DI VENDITA	PREZZO AL MQ
Notaio Bianchi del 26/10/2017 rep 134543	Massa ZIA Via Aurelia Ovest	Mq 437	€ 345.000	€ 789
Notaio Carozzi del 16/5/2017 rep 45943	Massa ZIA Via Longobarda	Mq 1.692	€ 1.075.000	€ 635

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**Valori OMI - Anno 2023 – Semestre 1 – Destinazione produttiva  
Massa – Zona industriale Apuana**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MINIMO €/mq	VALORE DI MERCATO MASSIMO €/mq	MEDIA DEI VALORI €/mq
Capannone industriali	Normale	€ 450	€ 800.00	€ 625.00
Laboratori	Normale	€ 630.00	€ 920.00	€ 775.00
Uffici	Normale	€ 800.00	€ 1.200.00	€ 1.000.00
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 680.00	€ 1.000.00	€ 840.00

**Vendita presso agenzie immobiliari (Capannoni)**

DAL SITO	RIF	OGGETTO VENDITA	SUP COMM	PREZZO VENDITA	PREZZO AL MQ
Idealista.it	2432 07-2-2024	Vendita capannone usato ZIA a Massa	Mq 990	€ 850.000	€ 859

**Vendita presso agenzie immobiliari (Terreno industriale)**

DAL SITO	RIF	OGGETTO VENDITA	SUP COMM	PREZZO VENDITA	PREZZO AL MQ
Immobiliare.it	1156 23-7-2019	Vendita Terreno edificabile	Mq 22.000	€ 3.500.000	€ 159

NB: I prezzi di vendita desunti dalla pubblicità immobiliare devono essere opportunamente ridotti in quanto i valori pubblicizzati rappresentano non l'effettivo valore di mercato bensì le aspettative di vendita.

**Valori unitari assunti dal CTU ai fini delle valutazioni**

Dalla comparazioni dei valori sopra esposti, applicando agli stessi le opportune riduzioni o incrementi anche confrontando l'oggetto analizzato considerando la diversa posizione territoriale, vetustà, tipologia di immobile, livello costruttivo, stato manutentivo con l'immobile da sottoporre a valutazione, anche sulla base dell'esperienza personale del CTU, si è arrivati alla conclusione di assumere i seguenti valori unitari per determinare il valore di mercato dei beni in perizia:

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

TIPOLOGIA IMMOBILE	STATO MANUTENTIVO	VALORE AL MQ
Capannone industriale	Normale	€ 700,00
Capannone industriale	Nuovo	€ 1.300
Corpo servizi/uffici all'interno del capannone	Normale	€ 900,00
Capannone adibito a uffici (direzionale)	Nuovo	€ 1.600 al mq
Costruzione adibito a magazzino	Normale	€ 700,00
Fabbricato adibito ad uffici	Normale	€ 1.250,00
Piano interrato archivio	Scarso	€ 400,00
Terreno adibito a Giardino		€ 25,00
Fabbricato industriale (rudere)	Pessimo	€ 200,00
Fabbricato industriale (rudere) piano interrato	Pessimo	€ 50,00
Terreno vincolato soggetto ad esproprio		€ 25,00
Terreno pavimentato o parzialmente pavimentato		€ 45,00
Terreno edificabile a destinazione industriale con possibilità di deposito marmi		€ 150,00
Terreno edificabile a destinazione direzionale		€ 130,00
Fabbricato residenziale sup abitabile	Pessimo	€ 400,00
Fabbricato residenziale sup accessori	Pessimo	€ 150,00

Nota: il valore del terreno edificabile a destinazione industriale/artigianale negli ultimi 3-4 anni ha subito un certo incremento dovuto ad una maggiore richiesta sul mercato di terreni liberi edificabili; va aggiunto che i terreni in questione, per le categorie permesse dal nuovo POC, possono essere destinati nelle sotto-categorie b1 e b2 (Piazzali e depositi di materiali lapidei), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1), quindi possono essere destinati anche a deposito marmi, destinazione carente e molto richiesta sul mercato immobiliare.

Per quanto sopra è giustificato un incremento dei valori unitari dei terreni rispetto all'anno 2020, fissato in € 150,00 al mq.

Riguardo invece al terreno libero edificabile a destinazione direzionale si è valutato e si ritiene che la zona in questione (zona industriale), anche per il contesto dell'immediato intorno fortemente degradato, sia da considerarsi una destinazione poco o scarsamente commerciabile, sicuramente meno appetibile della destinazione industriale, pertanto è giustificato un valore al mq più basso.

Per quanto sopra il valore unitario dei terreni a destinazione direzionale viene fissato in € 130,00 al mq

**2.8.1 - STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo A - Palazzine residenziali e terreno - fg 84 mapp. 282 sub 8-9-10-11-12-13-14, mapp 287 sub 3 e 4, mapp. 269,289,310, 382**

Il superato Regolamento Urbanistico il lotto di terreno di cui al corpo A, mappali 269, 289, 310, 382, oltre alle parti scoperte dei mappali 282 e 287, erano classificati in parte a “Verde pubblico - sottozona G3”, in parte a “Parcheggi pubblici – sottozona G3”, In parte a “Viabilità – sottozona F4” ed in parte a “Viabilità esistente”; i fabbricati residenziali che insistono sul lotto, mappali 282 e 287. Erano classificati “A2 (Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario)”

Il nuovo P.O.C. vigente introduce importanti variazioni che di fatto incrementano la capacità edificatoria del lotto, in particolare:

- Non confermano il vincolo di valore storico valore storico, architettonico e/o documentario che erano stati apposti dal RU sui due fabbricati presenti sul lotto, mappali 282 e 287, pertanto vengono meno le limitazioni sugli interventi possibili sugli edifici esistenti.
- In caso di interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti o incrementi volumetrici è consentita la destinazione e1
- Il lotto in questione, per mq 350, ricade nella destinazione urbanistica del lotto confinante, posto verso nord/ovest, con destinazione di zona identificato dalla sigla **PA. 6.1** (da ritenersi porzione non edificabile)

Il lotto, che ricade in zona “piastre produttive specializzate (P2)” e la destinazione urbanistica consentita è la **e1** - attività a carattere direzionale e uffici privati, ( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

**Destinazione urbanistica e parametri e edilizi:**

La destinazione del lotto è identificato dalla sigla **P2 D** :  
**e1**

- Ambito: **P2** - piastre produttive specializzate (art- 77 delle NTA P.O.C.)
- Destinazione d'uso : **e1** - attività a carattere direzionale e uffici privati, ( art. 14 c . 2 delle NTA P.O.C.)

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

Dati dimensionali di progetto:

St - Superficie del lotto mq 11.076

Superficie del lotto ricadente

Sf - Superficie del terreno ricadente in zona urbanistica piastre produttive specializzate (P2) mq 10.776

Se max - Superficie massima edificabile (Sf \* 0.80)= mq 8.620,8

Sc max – Superficie coperta massima (Sf \* 40%)= 4.310.40

H massima = ml 12

Sa - Superficie lorda esistente mq 1.305

Sc - Superficie coperta esistente mq 483

Si riportano sotto i dati dimensionali dell'ipotesi di progetto che preveda il mantenimento dei fabbricati esistenti.

St - Superficie complessiva del lotto	Mq 11.076	
Superficie del lotto non edificabile	<b>Mq 350</b>	
Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)"	Mq 10.726	
Superficie lorda esistente (due fabbricati esistenti)	Mq 1.305	
Superficie coperta esistente (due fabbricati esistenti)	Mq 483	
Superficie catastale dell'area di pertinenza (mapp. 282 e 287)	Mq 2.110	
Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)" residua	Mq 8.616	10.726-2.110=
Superficie massima edificabile	Mq 8.580	(Sf * 0.80)
Superficie coperta massima	Mq 4.290	(Sf * 40%)
H massima	MI 12,00	
Destinazione ammessa e1	Direzionale	

**IPOTESI PROGETTUALE FINALIZZATA AL CALCOLO DEL VALORE DEL BENE**

Considerato che i fabbricati sono vetusti, in condizioni statiche precarie, di scarso valore commerciale ed inseriti in un intorno degradato e poco favorevole alla destinazione residenziale esistente, l'ipotesi progettuale, finalizzata al calcolo del valore dell'immobile, prevede la completa demolizione dei due fabbricati esistenti e la costruzione di uno o più fabbricati a destinazione direzionale.

La superficie edificabile può essere realizzata su due o più piani fino ad una altezza massima di ml 12.

Al valore devono essere detratte le spese di demolizione dei due fabbricati esistenti.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**CALCOLO DEL VALORE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA**

La superficie catastale complessiva del lotto è di mq 11.076, di cui mq 10.726 di superficie edificabile (Sf) da considerarsi ai fini del calcolo dei dati dimensionali di una ipotetica nuova volumetria.

Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)"	Mq 10.726	
Superficie massima edificabile	Mq 8.580	(Sf * 0.80)
Superficie coperta	Mq 4.290	(Sf * 40%)
H massima	MI 12,00	
Destinazione ammessa e1	Direzionale	

Considerando che circa il 15% degli spazi edificati sono spazi comuni, la superficie direzionale effettivamente vendibile è di circa

Sup. max edificabile mq 8.580

Superficie vendibile Mq 8.580 – 15% = Mq 7.293

Ricavi dalla vendita Mq 7293 x €/mq 1.600.00= € 11.668.800,00

Considerando che il valore del terreno incide sul valore dell'edificabile per una percentuale che varia dal 15 % al 25%, tenuto conto che un terreno con destinazione di tipo direzionale è meno appetibile rispetto ad un terreno situato nella medesima zona con destinazione industriale/artigianale, considerato che nella zona in questione e nell'intorno non vi è un grande interesse per terreni edificabili con destinazione direzionale si ritiene che il terreno incide sul valore dell'edificabile per una percentuale più bassa, pari al 15 %

Valore della "capacità edificatoria"

€ 11.668.800,00 x 15 %) = € **1.750.320,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE CON APPLICAZIONE DEL PREZZO AL MQ**

Di seguito si determina il valore dell'immobile corpo A con altro metodo di stima: superficie del terreno x valore al mq

Al terreno edificabile a destinazione direzionale si attribuisce un valore di € 130 al mq e si ottiene:

Mq 10.076 x € al mq 130,00= Valore terreno con prezzo al mq € **1.309.880,00**

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**MEDIA TRA I DUE VALORI**

Si assume quale valore della capacità edificatoria del lotto la media dei due valori di stima sopra calcolati:

PORZIONE	VALORI PARZIALI
Valore della capacità edificatoria del lotto	€ 1.750.320,00
Valore di mercato del terreno con prezzo al mq	€ 1.309.880,00
<b>MEDIA DEI DUE VALORI</b>	<b>€ 1.530.100,00</b>

**COSTI DELLA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI**

Al valore di mercato dell'immobile sopra calcolato dovranno essere detratte le spese di demolizione dei due fabbricati esistenti:

Volumetrie dei due fabbricati mc 3.900

Costi demolizione al mc € 25

Spese di demolizione mc 3.900 x € al mc 25= € 97.000,00

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CORPO A**

IMMOBILE	PARAMETRO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
VALORE MEDIA TRA I DUE VALORI DI STIMA				€ 1.530.100,00
Porzione di terreno fuori della destinazione P2 Piastrre produttive specializzate.	Sup. Lorda	mq 350,00	x ##### =	€ 8.750,00
A SOTTRARRE le spese di demolizione dei due fabbricati esistenti				-€ 97.000,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO TOTALE</b>				<b>€ 1.441.850,00</b>

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per

assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 288.370,00

**V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO**

**€ 1.153.480,00**



---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

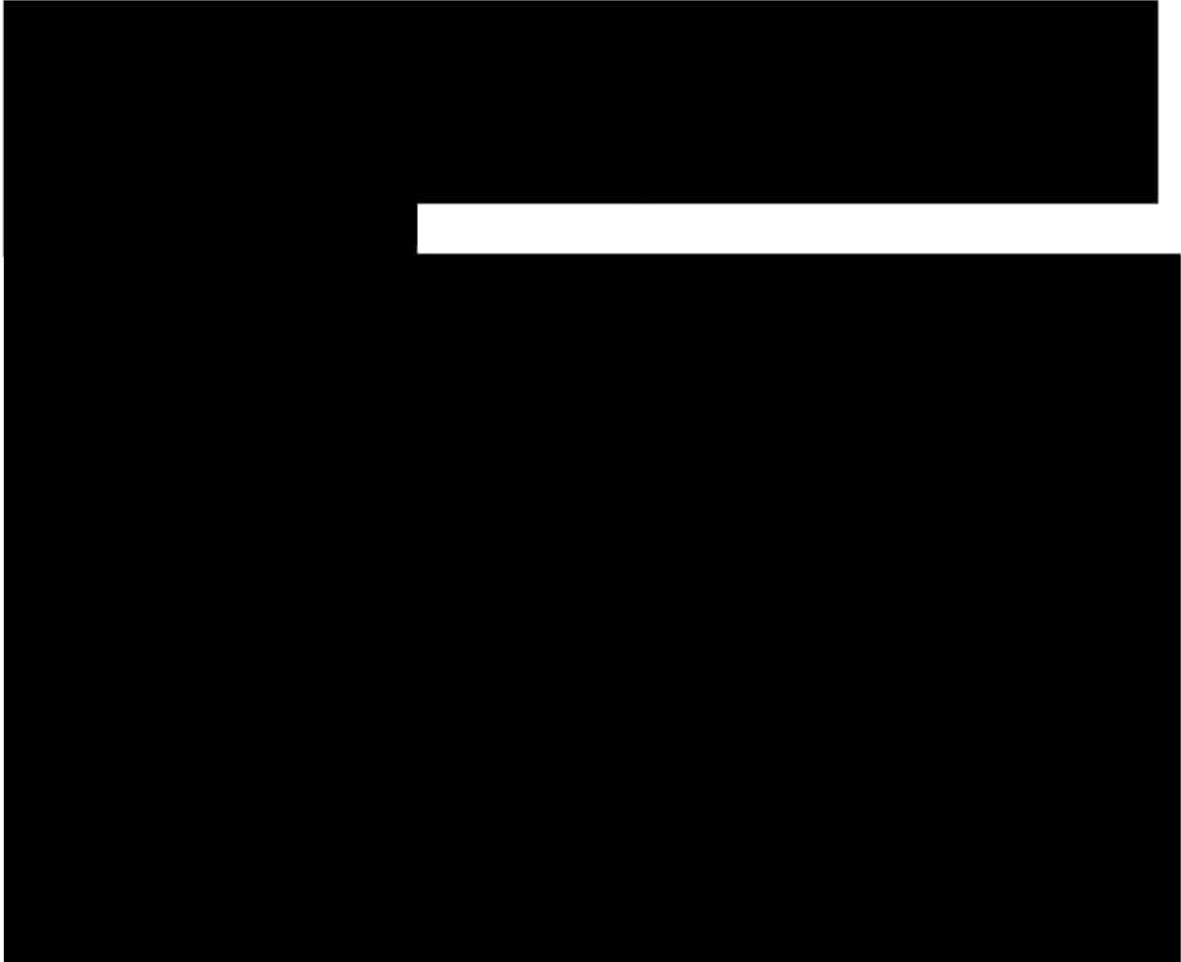
Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**2.8.2 - STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo B -Palazzina uffici fg 84  
mapp 505 sub 1**



### **2.8.3.1 - STIMA DELL'IMMOBILE 3.1 - Corpo C.1 -**

#### **Capannone con annessi uffici e piazzale- fg 84 mappali 547sub 1, 562, 561, 565**

La stima dell'immobile di cui al corpo C1 della perizia, corrispondente a lotto n. 3.1 formato al successivo capitolo n. 8, si sviluppa procedendo al calcolo del valore dei due fabbricati esistenti, confermando i valori e nelle stesse modalità già espresse sulla perizia 18/12/2020 depositata in atti.

Al valore dei fabbricati si somma il valore della capacità edificatoria del terreno a corredo ipotizzando la realizzazione di uno o più capannoni industriali.

#### **VALUTAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA**

Il corpo C1 è di una superficie catastale complessiva di mq 56.372 (St).

Dalla sovrapposizione della carta delle previsioni del POC e la mappa catastale (Allegato n. 6.3.c) osserviamo che il terreno la ricade in :

- Per mq 1.750 in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)
- Per mq 230 in sede ferroviaria
- Per mq 1.190 in ambito P2 di classe di intervento 3 attribuita urbanisticamente di pertinenza del mappale 470 (non potenzialmente edificabile)
- Per mq 790, sotto il solo profilo urbanistico, nella destinazione urbanistica del lotto confinante, posto verso nord/ovest, con destinazione di zona identificato dalla sigla **PA. 6.1**

Pertanto la Superficie fondiaria residua o edificabile, ricadente sotto la sigla **P2 - piastre produttive specializzate**, tolte le porzioni non edificabili, è la seguente:

$$\text{mq } 5.372 - \text{mq } 1.750 - \text{mq } 230 - \text{mq } 1.190 - \text{mq } 790 = \text{Sf mq } 52.412$$

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale e artigianale (nelle sotto-categorie b1 e b2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1)

Si riportano sotto i dati dimensionali dell'ipotesi di progetto già prospettata nel capitolo 2.6.3

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**Dati ipotesi progettuale corpo C1**

Superficie complessiva del lotto	Mq 56.372	
Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)"	Mq 52.412	
Superficie edificabile massima	Mq 41.929,60	(Sf * 0.80)
Superficie lorda esistente porzione mappale 547 sub 1	Mq 2.872	
Superficie massima edificabile <b>residua</b>	Mq 39.057	41929-2.872
Superficie coperta massima	Mq 20.964,8	(Sf * 40%)
Superficie coperta esistente (due fabbricati esistenti)	Mq 2.872	
Superficie coperta residua	Mq 18.092	20.964-2.872

Prendendo come riferimento l'ultimo valore, riferito alla superficie coperta residua, si determina il valore di un potenziale "nuovo capannone" realizzabile sul lotto in aggiunta all'esistente.

Nota. Trattandosi della costruzione di un capannone industriale si ritiene che il parametro di riferimento da considerare ai fini del calcolo del valore sia la superficie coperta massima realizzabile.

Nell'ipotesi di costruzione di un nuovo capannone si considera una percentuale del 15 % adibita ad uffici

**Valore di vendita del nuovo capannone (in aggiunta all'esistente)**

PORZIONE	PARAMETRO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie coperta residua	Sup. edif.	mq <b>18.092</b>		
Superficie capannone	Sup. edif.	mq <b>15.378</b> x	€ 1.300,00 =	€ 19.991.660,00
Superficie adibita ad uffici 15%	Sup. edif.	mq <b>2.714</b> x	€ 1.600,00 =	€ 4.342.080,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>				<b>€ 24.333.740,00</b>

Considerando che il valore del terreno incide sul valore dell'edificabile una percentuale che varia dal 20% al 25%, mediamente 22.5%

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**VALORE DELLA “capacità edificatoria residua”**€ 24.333.740,00 x 22,5%) = € **5.475.091,50****VALORE DELL’IMMOBILE NUOVO CON APPLICAZIONE DEL PREZZO AL MQ**

Di seguito si determina il valore “capacità edificatoria residua” dell’immobile attribuendo al terreno edificabile “residuo” un valore di € 150 al mq si ottiene:

La superficie del “terreno edificabile residuo” si ottiene sottraendo dalla superficie fondiaria complessiva (Sf) di mq 52.412 quella già consumata dal capannone realizzato.

Superficie fondiaria del lotto mq 52.412

Superficie fondiaria attribuibile al capannone (inverso del rapporto di copertura) mq 2.872 x 1/40%= mq 7.180

Superficie fondiaria residua mq 52.412- mq 7.180 = mq 45.232

Mq 45.232 x € al mq 150,00= Valore terreno edificabile residuo € **6.784.800,00**

Nota: Porzione di piazzale pertinenziale al fabbricato non edificabile da valutare nel conteggio finale mq 7.180 – mq 2.872 = mq 4.308

**MEDIA TRA I DUE VALORI**

Si assume quale valore della capacità edificatoria residua del lotto la media dei due valori sopra calcolati:

PORZIONE	VALORI PARZIALI
Valore della capacità residua del lotto	€ 5.475.091,50
Valore di mercato del terreno con prezzo al mq	€ 6.784.800,00
<b>MEDIA DEI DUE VALORI</b>	<b>€ 6.129.945,75</b>

**Nota:** Il terreno, di una superficie catastale complessiva di mq 56.372, comprende fabbricati per una superficie coperta di mq 2.872, mq 52.412 ricadenti sotto la sigla “piastre produttive specializzate P2” e mq 3.960 di terreno ricadente sotto altre destinazioni senza una capacità edificatoria.

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE CORPO C1**

Al valore del capannone industriale esistente mappale 547 subalterno 1, si somma il valore della capacità edificatoria residua del lotto come sopra calcolata ed i terreni annessi esclusi dalla destinazione P2 D ed il valore del terreno di pertinenza del fabbricato esistente, corrispondente alla superficie fondiaria attribuibile al capannone meno la superficie coperta del fabbricato steso, ovvero mq 7.180 – mq 2.872 = mq 4.308

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Porzione capannone mapp. 547 sub 1	Sup. Lorda	Terra	mq 2.600	X € 700,00 =	€ 1.820.000,00
Corpo servizi/uffici	Sup. Lorda	Terra	mq 272	X € 900,00 =	€ 244.800,00
Terreno pertinenziale non edificabile	Superficie		mq 4.308	X € 25,00 =	€ 107.700,00
Terreno non edificabile	Superficie		mq 3.960	X € 25,00 =	€ 99.000,00
<b>Capacità edificatoria residua del lotto</b>					<b>€ 6.129.945,75</b>
<b>VALORE PARZIALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 8.401.445,75</b>
A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali (Mappale 547)					-€ 2.200,00
A sottrarre le spese per la regolarizzazione edilizia del fabbricato (Mappale 547)					-€ 4.000,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 8.395.245,75</b>
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore parziale di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti Nella percentuale di riduzione è compreso le incertezze rilevate circa la legittimità edilizia della pavimentazione del piazzale.					
Valore parziale di mercato € 8.395.246 X 20% =					-€ 1.679.049,15
<b>V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>					<b>€ 6.716.196,60</b>

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**2.8.3.2 - STIMA DELL'IMMOBILE 3.2 - Corpo C.2 -**

**Capannone con annessi uffici e piazzale**

**- fg 84 mappali 547sub 2 mapp 637 (Graffati) 548**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

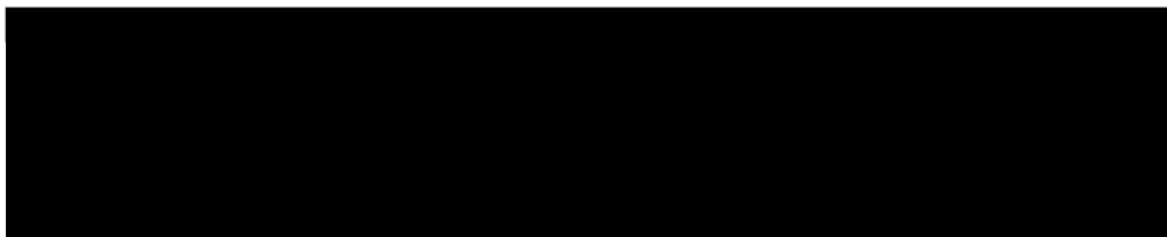
**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---



Magazzino mappale 548	Sup. Lorda	Terra	mq	<b>134,00</b>	x €	700,00	= €	93.800,00
Porzione Capannone mapp. 547 sub 2	Sup. Lorda	Terra	mq	<b>2.305</b>	x €	700,00	= €	1.613.500,00



**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**2.8.4 - STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo D –  
Stazione di pompaggio foglio 84 mappale 470**

Il superato Regolamento Urbanistico dava la possibilità di ristrutturare e ampliare il fabbricato esistente, quindi le norme consentivano un certa capacità edificatoria residua in aggiunta all'esistente.

Le nuove norme del P.O.C. approvato limitano le possibilità di intervento al recupero del fabbricato esistente, senza la possibilità di realizzare nuove volumetrie.

Superficie catastale del lotto	Mq 2.133	
Superficie coperta del fabbricato esistente	Mq 300	
Superficie terreno libero	Mq 1.833	

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si procede di seguito al ricalcolo del valore di mercato e VIR del corpo D, con conferma dei valori unitari già fissati nella precedente relazione CTU depositata agli atti, escludendo quindi il valore della capacità edificatoria del lotto venuta meno.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Locale tecnico	Sup. Lorda	Terra	mq 300,00 X	€ 200,00 =	€ 60.000,00
Piano interrato	Sup. Lorda	Interrato	mq 300,00 X	€ 50,00 =	€ 15.000,00
Cisterna				a corpo	€ 2.000,00
Terreno libero	Superficie		mq 1.833 X	€ 25,00 =	€ 45.825,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (1)</b>					<b>€ 122.825,00</b>

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 24.565,00

**V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO****€ 98.260,00**

### **2.8.5 - STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo E -**

#### **Terreno a parcheggio e verde Foglio 84 mappale 506 e 522**

Il terreno, di una superficie catastale di mq 3.646, nel superato Regolamento Urbanistico era in parte vincolato a verde pubblico, in parte vincolato a parcheggio pubblico, in parte a viabilità ed in parte area privata soggetta a normativa specifica.

Il nuovo P.O.C. approvato non conferma i vincoli a carattere pubblico del RU decaduto e destina i terreni come segue:

- In parte, per una superficie di mq 2546, sotto la sigla **P2 D e1 2**

tale porzione di terreno è dato di pertinenza dei fabbricati esistenti presenti all'interno della perimetrazione della destinazione "P D e1 2" pertanto non ha di per se nessuna capacità edificatoria e non concorre alla possibilità di ampliamento dei fabbricati stessi in quanto la destinazione prevede interventi edilizi sull'esistente senza alcuna possibilità di ampliamento.

Il terreno rientra tra terreni individuati in perizia tra i "terreni pavimentati o parzialmente pavimentato, con la presenza quindi di parti destinate a giardino.

- In parte, per una superficie di mq 1.100, sotto la sigla **P2 D**

La destinazione ha le potenzialità edificatorie di cui all'art. 77 delle NTA del POC, pertanto il lotto potrebbe avere una nuova superficie edificabile disponibile autonoma o che potrebbe concorrere alla realizzazione di un più ampio intervento sui corpi contigui .

Riguardo alla valutazione della porzione di terreno, trattandosi di ritaglio di limitate dimensioni pertanto si riduce di 1/3 il valore unitario attribuito ai "Terreno edificabile a destinazione industriale" ovvero € 100 al mq.

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**VALUTAZIONE DEL CORPO E**

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Terreno Sigla P2 e1 3	Superficie		mq <b>2.546</b>	X € 45,00 =	€ 114.570,00
Terreno sigla P2	Superficie		mq <b>1.100</b>	X € 100,00 =	€ 110.000,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 224.570,00</b>

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 44.914,00

**V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO****€ 179.656,00****2.8.6 - STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo F-****Strada interna al compendio foglio 84 mappali 504, 521 e 524**

Il terreno, di una superficie catastale di mq 3902, nel superato Regolamento Urbanistico rientrava tra le aree destinate a Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento.

Il nuovo P.O.C. approvato destina i terreni come segue:

- Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 840  
**e1 2**

tale porzione di terreno è dato di pertinenza dei fabbricati esistenti presenti all'interno della perimetrazione della destinazione "P D e1 2" pertanto non ha di per se nessuna capacità edificatoria e non concorre alla possibilità di ampliamento dei fabbricati stessi in quanto la destinazione prevede interventi edilizi sull'esistente senza alcuna possibilità di ampliamento.

- Superficie ricadente sotto la sigla **P2 D** mq 3.390

La destinazione ha le potenzialità edificatorie di cui all'art. 77 delle NTA del POC:

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

La porzione in questione, per forma e dimensione, non ha una propria capacità edificatoria, anche se potrebbe concorrere alla realizzazione di un più ampio intervento sui corpi contigui .

Per quanto sopra si attribuisce alla porzione la valutazione al mq di € 75.

**VALUTAZIONE DEL CORPO F**

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Terreno mappale 504	Superficie		mq 840	€ 45,00	= € 37.800,00
Terreno mappale 521	Superficie		mq 3.390	€ 75,00	= € 254.250,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 292.050,00</b>

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti -€ 58.410,00

<b>V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>	<b>€ 233.640,00</b>
--	---------------------

**2.8.7 - STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo G –****Terreno libero foglio 84 mappali 563 sub 1, 563 sub 2 e 564 sub 2**

Il terreno, di una superficie catastale complessiva di mq 19.072, nel superato Regolamento Urbanistico era destinato in parte a "Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento" ed in parte a "Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente"

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 disciplina il terreno come segue:

- Pertanto ricadono in ambito "P2 D" edificabile mq 16.397
- Porzione di mq 2.620 ricade in fascia di rispetto della ferrovia (art- 55 delle NTA P.O.C.)
- Porzione di mq 55 ricade in sede ferroviaria

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

Superficie complessiva del lotto	Mq 19.072	
Porzione di terreno ricadente in fascia di rispetto ferrovia	<b>Mq 2.620</b>	
Porzione di terreno ricadente in sede ferroviaria	<b>Mq 55</b>	
Sf- Superficie del lotto ricadente "piastre prod. spec.(P2)"	Mq 16.397	
Superficie massima edificabile	Mq 13.117,60	(Sf * 0.80)
Superficie coperta massima	Mq 6.558,80	(Sf * 40%)

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale e artigianale (nelle sotto-categorie b1 e b2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1)

**CALCOLO DEL VALORE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA**

Prendendo come riferimento quest'ultimo valore, riferito alla superficie coperta, si determina il valore di un potenziale "nuovo capannone" realizzabile sul lotto.

Nota. Trattandosi di ipotizzare la costruzione di un capannone industriale si ritiene che il parametro di riferimento da considerare ai fini del calcolo del valore sia la superficie coperta massima realizzabile.

Nell'ipotesi di costruzione di un nuovo capannone si considera una percentuale del 15 % adibita ad uffici

PORZIONE	PARAMETRO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie coperta residua	Sup. edif.	mq <b>6.558</b>		
Superficie capannone	Sup. edif.	mq <b>5.574</b> x	€ 1.300,00 =	€ 7.246.590,00
Superficie adibita ad uffici 15%	Sup. edif.	mq <b>984</b> x	€ 1.600,00 =	€ 1.573.920,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>				<b>€ 8.820.510,00</b>

Considerando che il valore del terreno incide sul valore dell'edificabile una percentuale che varia dal 20% al 25%, mediamente 22.5%

Valore della "capacità edificatoria residua"

€ 8.820.510,00 x 22,5%) = **€ 1.984.614,75**

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**VALORE DELL'IMMOBILE CON APPLICAZIONE DEL PREZZO AL MQ**

Di seguito si determina il valore dell'immobile corpo G con altro metodo di stima:  
superficie del terreno x valore al mq

Al terreno edificabile a destinazione industriale si attribuisce un valore di € 150 al mq e si ottiene:

PORZIONE	PARAMETRO	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Porzione in ambito P2 D Piastre produttive specializzate	Superficie	mq 16.397	X	#####	= € 2.459.550,00
Porzione in fascia rispetto ferroviaria	Superficie	mq 2.620	X	€ 25,00	= € 65.500,00
Porzione in sede ferroviaria	Superficie	mq 55	X	€ 25,00	= € 1.375,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 2.526.425,00</b>

**MEDIA TRA I DUE VALORI**

Si assume quale valore finale del lotto la media dei valori calcolati con i due metodi di stima sopra sviluppati.

PORZIONE	VALORI PARZIALI
Valore determinato sull'edificabilità del lotto	€ 1.984.614,75
Valore di mercato del terreno con prezzo al mq	€ 2.526.425,00
<b>MEDIA DEI DUE VALORI</b>	<b>€ 2.255.519,88</b>
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	
	-€ 451.103,98
<b>V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>	<b>€ 1.804.415,90</b>

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**2.8.8 STIMA DELL'IMMOBILE - Corpo H –****Terreno con cumulo materiale Foglio 84 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 /1**

Il terreno, di una superficie catastale complessiva di mq 26.486, nel superato Regolamento Urbanistico era destinato “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento”, mentre per i restanti mq 400 era destinato a “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente”

Il nuovo P.O.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 varia le previsioni e ne conseguono i seguenti parametri di un eventuale progetto

**Dati dimensionali di progetto**

Superficie complessiva del lotto	Mq 26.486	
Superficie ricadente in fascia di rispetto della ferrovia	Mq 2.320	
Superficie ricadente in sede stradale	Mq 2.100	
Sf- Superficie del lotto ricadente “piastre prod. spec.(P2)”	Mq 22.066	
Superficie massima edificabile	Mq 17.652,80	(Sf * 0.80)
Superficie coperta massima	Mq 8.826,40	(Sf * 40%)
H massima	MI 12,00	

Destinazioni d'uso ammesse: Industriale e artigianale (nelle sotto-categorie b1 e b2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (sotto-categoria e1)

**CALCOLO DEL VALORE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA**

Prendendo come riferimento il valore riferito alla superficie coperta, si determina il valore di un potenziale “nuovo capannone” realizzabile sul lotto.

Nota. Trattandosi della costruzione di un capannone industriale si ritiene che il parametro di riferimento da considerare ai fini del calcolo del valore sia la superficie coperta massima realizzabile.

Nell'ipotesi di costruzione di un nuovo capannone si considera una percentuale del 15 % adibita ad uffici

PORZIONE	PARAMETRO	DIM.		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Superficie coperta residua	Sup. edif.	mq 8.826				
Superficie capannone	Sup. edif.	mq 7.502	x	€ 1.300,00	=	€ 9.753.172,00
Superficie adibita ad uffici 15%	Sup. edif.	mq 1.324	x	€ 1.600,00	=	€ 2.118.336,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>						<b>€ 11.871.508,00</b>

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

Considerando che il valore del terreno incide sul valore dell'edificabile una percentuale che varia dal 20% al 25%, mediamente 22.5%

Valore della "capacità edificatoria residua"

€ 11.871.508,00 x 22,5%) = € **2.671.089,30**

**VALORE DELL'IMMOBILE CON APPLICAZIONE DEL PREZZO AL MQ**

Di seguito si determina il valore dell'immobile corpo H con altro metodo di stima: superficie del terreno x valore al mq

Al terreno edificabile a destinazione industriale si attribuisce un valore di € 150 al mq e si ottiene:

PORZIONE	PARAMETRO	DIM.		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Porzione in ambito P2 D Piastre produttive specializzate	Superficie	mq <b>22.066</b>	X	#####	=	€ 3.309.900,00
Porzione in fascia rispetto ferroviaria	Superficie	mq <b>2.320</b>	X	€ 25,00	=	€ 58.000,00
Porzione in sede stradale	Superficie	mq <b>2.100</b>	X	€ 25,00	=	€ 52.500,00
<b>V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>						<b>€ 3.420.400,00</b>

**MEDIA TRA I DUE VALORI**

Si assume quale valore finale del lotto la media dei due valori sopra calcolati

PORZIONE	VALORI PARZIALI
Valore determinato sull'edificabilità del lotto	€ 2.671.089,30
Valore di mercato del terreno (prezzo al mq)	€ 3.420.400,00
<b>MEDIA DEI DUE VALORI</b>	<b>€ 3.045.744,65</b>
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti	
	-€ 609.148,93
<b>V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>	<b>€ 2.436.595,72</b>



**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: ██████████ - N. 3/2018

**2.8.9 - RIEPILOGO VALUTAZIONI–Carrara Via Frassina**

CORPO	IMMOBILE	DATI CATASTALI	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
<b>COMPENDIO IMMOBILIARE in Carrara Via Frassina</b>				
<b>A</b> Immob.1	Palazzina residenziale	fg 84 mappale 282		
	Palazzina residenziale	fg 84 mappale 287		
		mapp 269, 289, 310, 310 e 382		
	<b>VALORE del Corpo A</b>		<b>€ 1.441.850,00</b>	<b>€ 1.153.480,00</b>
<b>B</b>			<b>€ 753.610,00</b>	<b>€ 602.888,00</b>
<b>C1</b> Immob.3.1	Capannone e piazzale	fg 84 mappale 547 sub 1		
	Terreni	mappali 562,561 e 565		
	<b>VALORE del Corpo C1</b>		<b>€ 8.395.245,75</b>	<b>€ 6.716.196,60</b>
<b>C2</b>			<b>€ 3.114.052,00</b>	<b>€ 2.491.241,60</b>
<b>D</b> Immob.4	Stazione di pompaggio	fg 84 mappale470		
	<b>VALORE del Corpo D</b>		<b>€ 122.825,00</b>	<b>€ 98.260,00</b>
<b>E</b> Immob.5	Terreno parcheggio e verde	fg 84 mappal i 506 e 522		
	<b>VALORE del Corpo E</b>		<b>€ 224.570,00</b>	<b>€ 179.656,00</b>
<b>F</b> Immob.6	Strada interna	fg 84 mappali 504, 521 e 52		
	<b>VALORI del Corpo F</b>		<b>€ 292.050,00</b>	<b>€ 233.640,00</b>
<b>G</b> Immob.7	Terreno libero	fg 84 mappali 563 e 564		
	<b>VALORE del Corpo G</b>		<b>€ 2.255.519,88</b>	<b>€ 1.804.415,90</b>
<b>H</b> Immob.8	Terreno con cumulo materiale	mapp.333-334-376-377 378-380-381-534-540-537		
	<b>VALORI del Corpo H</b>		<b>€ 3.045.744,65</b>	<b>€ 2.436.595,72</b>
<b>TOTALE VALORI DI MERCATO (V.M.)</b>			<b>€ 19.645.467,28</b>	
<b>TOTALE VALORI DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>				<b>€ 15.716.373,82</b>

NB. I valori relativi ai beni immobili sopra espressi, relativi ai al compendio immobiliare situato in Carrara, località Nazzano, Via Frassina non tengono debitamente conto degli eventuali obblighi derivanti dalla presenza nei siti di sostanze inquinanti, da smaltire o meno, nonché dei costi da sostenere per procedere con le eventuali bonifiche. Il collegio di esperti dovrà in seguito stabilire quale sia la riduzione del valore venale in libero mercato e del valore di immediato realizzo in vendita forzata degli immobili per i quali è stata accertata la presenza di sostanze inquinanti.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**3. Diritti di livello su porzione di sede stradale  
in Comune di Carrara (MS) Foglio 69 mappale 679**

**3.1- Descrizione dell'immobile**

Trattasi di una porzione di sede stradale, di mq 380, facente parte della strada privata di uso collettivo che dal Viale Della Repubblica serve la zona a vocazione industriale/artigianale situata nella parte OVEST di Avenza, denominata Battilana, compresa tra la linea ferroviaria Pisa Genova, la Strada Vicinale Maestra ed il Viale Della Repubblica (Allegati nn. 3.1 e 3.2).

Il tratto di strada è pianeggiante e rifinito con manto di asfalto bituminoso , come meglio documentato dalla foto aerea (Allegato n. 3.1) e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 3.4.

**A confine:** mappali 1536, 680, 1562, 634, s.a.

**3.2 - Dati Catastali**

**Sezione Catasto Terreni** - Immobile censito all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara (Allegato n. 3.3)

Foglio **69** mappale **679**, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 380, reddito dominicale € 2.43, reddito agrario € 0.79

In catasto intestato a:

- [REDACTED] - diritto del concedente per 2/6
- [REDACTED] - diritto del concedente per 1/6
- [REDACTED] - diritto del concedente per 3/6
- [REDACTED] – Livellario

**3.3 - Provenienza /Continuità ventennale delle trascrizioni**

1- Con atto di compravendita Notaio Guido Lucentini del 23/10/1978 repertorio 128930, trascritto il 03/11/1978 al n. 5054 di particolare (Allegato n. 3.5), la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] striscia di terreno (destinata a strada privata) in Comune di Carrara, località Battilana, censita al catasto terreni al foglio 69 mappale 680 (Ex 71/b) di mq 310 e mappale 679 (Ex 68/b) di mq 380, come da tipo di frazionamento mod 51 n. 107/1978 approvato dall'UTE il 9/2/1978 prot. mod. 8 n. 3165

### **3.4.1 - Destinazione urbanistica:**

Il lotto di terreno oggetto di perizia situato in Carrara censito al catasto terreni al foglio 69 mappale 679.....

per effetto della Variante al **Piano Strutturale**, approvata con Delib. C.C. n° 28 del 16/03/2012Pubbl. BURT n° 22 del 30/05/2012 :

- Sistema della pianura costiera Art.8 N.T.A - U.T.O.E. n° 7 Area artigianale V.le Galilei - Allegato A;
- Le invarianti strutturali Art. 7 comma 2 lettera e): Aree urbane di recente formazione;

per effetto del superato **Regolamento Urbanistico**, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni il terreno era destinato come segue:

- Zone di Trasformazione Urbanistica (Allegato n. 3.7.1) disciplinate dall'art. 11bis NTA R.U. (Allegato n. 3.7.2);

per effetto della **Z.T.U.** di V.le G. Galilei, approvata con Del. C.C. n° 94 del 12/12/2006 e successive modificazioni :

- Sub-zona operativa n° 10;
- V.le Galilei - Aree di cessione - Parcheggi pubblici;

#### **Vincoli:**

- Carta delle Aree a Pericolosità Geomorfologica del Piano Strutturale aggiornate con Del. n° 37 del 09/04/2019 Pubbl. il 19/04/2019: Area G.3Is - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. Geotecniche e propensione alla subsidenza;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - Delibere n° 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio - Delibere n° 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato - Appennino settentrionale; 38

**Il CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Carrara il Certificato di destinazione urbanistica aggiornato dei beni immobili compresi nel Comune stesso (Allegato n. 6.2).**

### **3.4.2 - P.O.C. - Piano Operativo Comunale**

Per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022, pubblicato sul BURT della RT n. 35 del 31/08/2022 ed ha acquistato efficacia dal 30/09/2022 la particella ha destinazione e vincoli che seguono:

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA,
- Infrastrutture e servizi per la mobilità Artt. 53 e 54 NTA

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

- Zona Territoriale Omogenea “D” Art. 3 NTA

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale

Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric.

Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):

- Area a pericolosità idraulica media – i2 – ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione bassa – P1 – ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 Art. 44, 45 e 46 NTA PS
- Area G.3Is - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche e propensione alla subsidenza
- Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata – S.3 - Art. 49 NTA PS,

**3.5 - Valutazione dell'immobile**

L'immobile è di scarsissimo valore commerciale; trattandosi di piccola porzione di sede stradale di proprietà privata ma di uso collettivo o di fatto pubblico.

<b>STIMA DEL TERRENO -In Comune di Carrara - fg 69 mapp. 679</b>					
PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie	Terreno libero	mq 380	X	€ 1,00	= € 380,00
<b>VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 380,00</b>

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato

sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 76,00

<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>	<b>€ 304,00</b>
-------------------------------------	-----------------

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

**4. Terreno In Comune di Massa (MS), Località Gorine –  
Foglio 116 mappale 179**

Invariato rispetto alla precedente relazione CTU Geom Massimo Cristiano Radicchi depositata in atti il 18/12/2020

## 5. RIEPILOGO VALORI DEI BENI IMMOBILI STIMATI

### BENI IMMOBILI

#### Compendio immobiliare in Carrara Via Frassina

IDENTIFIC.	DESCRIZIONE	CATASTO	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Corpo A	Palazzine residenziali con annesso terreno	Fg 84 mapp 282-287-269-289-310-382	€ 1.441.850,00	€ 1.153.480,00
Corpo B			€ 753.610,00	€ 602.888,00
Corpo C1	Porzione capannone con annesso piazzale	Fg 84 mapp. 547 sub 1 -561-562-525	€ 8.395.245,75	€ 6.716.196,60
Corpo C2			€ 3.114.052,00	€ 2.491.241,60
Corpo D	Stazione di pompaggio con terreno annesso	Fg 84 mapp. 470	€ 122.825,00	€ 98.260,00
Corpo E	Terreno a parcheggio e verde	Fg 84 mapp. 506 e 522	€ 224.570,00	€ 179.656,00
Corpo F	Strada interna al compendio	Fg 84 mapp. 504-521	€ 292.050,00	€ 233.640,00
Corpo G	Terreno libero costruibile	Fg 84 mapp.563 e mapp 564	€ 2.255.519,88	€ 1.804.415,90
Corpo H	Terreno libero costruibile	Fg 84 mapp.333-334-335-376-377-378-380-381-534-540-537/1	€ 3.045.744,65	€ 2.436.595,72
<b>VALORI TOTALI COMPENDIO VIA FRASSINA</b>			<b>€ 19.645.467,28</b>	<b>15.716.374</b>

#### Terreno in Cararra loc. Battilana

Corpo I	Porzione di sede stradale	Fg 69 mapp. 679	€ 380,00	€ 304,00
---------	---------------------------	-----------------	----------	----------

#### Terreno in Massa Loc. Gorine

Corpo L	Terreno libero	Fg 116 mapp. 179	€ 116.270,00	€ 93.016,00
<b>VALORE TOTALE DEI BENI IMMOBILI STIMATI</b>			<b>€ 19.762.117,28</b>	<b>15.809.694</b>

**NB. I valori relativi ai beni immobili sopra espressi, relativi ai al compendio immobiliare situato in Carrara, località Nazzano, Via Frassina non tengono debitamente conto degli eventuali obblighi derivanti dalla presenza nei siti di sostanze inquinanti, da smaltire o meno, nonché dei costi da sostenere per procedere con le eventuali bonifiche.**

**Le successive determinazioni sull'argomento dovranno stabilire quale sia la riduzione del valore venale in libero mercato e del valore di immediato realizzo in vendita forzata degli immobili per i quali è stata accertata la presenza di sostanze inquinanti.**

## **6. Congruità dei valori esposti dai C.T.P.**

Non variato dispetto a precedente relazione CTU

## **7 - Formalità iscritte**

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

- **Ipoteca Volontaria iscrizione del 29/05/2014 n. 427 di particolare**, di € 2.000.000,00, a favore i UNICREDIT SPA, contro Società [REDACTED] SRL (terzo datore di ipoteca), che grava sui beni immobili in Carrara censiti al catasto terreni al foglio 84 mappali 269, 289, 310, 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 382 ed al catasto fabbricati al foglio 84 mappali 563 sub 2 e 564 sub 2 (graffati), mappale 282 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, mappale 287 subalterni 3 e 4, mappali 540, 534, 537 sub 1, 563 sub 1,
- **Ipoteca Volontaria iscrizione del 12/05/2006 n. 1145 di particolare**, di € 10.000.000,00, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA SPA contro [REDACTED] che grava sui beni immobili in Carrara censiti al catasto fabbricati al foglio 84 mappali 548, 505 sub 1, 547, 565.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Il CTU ha provveduto all'aggiornamento delle visure ipotecarie a carico della società [REDACTED] (Allegati nn. 6.10.1, 6.10.2, 6.10.3);  
ulteriori formalità iscritte:

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo trascrizione del 24/11/2020 n 6954 di particolare** (Allegato n. 6.11.1), a favore della massa dei creditori del concordato preventivo [REDACTED]

[REDACTED] **Decreto di omologazione concordato fallimentare trascrizione del 23/05/2022 n. 4040 di particolare** (Allegato n. 6.11.2), a favore della massa dei creditori del concordato preventivo [REDACTED]  
[REDACTED]

## **8- FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

---

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in 9 lotti separati, (Riguardo ai beni in Carrara Via Frassina così come meglio identificati sull'allegato n. 6.1 alla presente perizia), ai prezzi che seguono:

### **Lotto n. 1 – Corpo A**

Complesso immobiliare formato da due palazzine a destinazione residenziale con ampio terreno annesso, in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, SS Aurelia, comprendenti:

-Fabbricato formato da quattro appartamenti al piano terra con vani accessori al piano sottotetto, da tre appartamenti al piano primo con vani accessori al piano sottotetto, con annesso terreno pertinenziale, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 282 subalterni:

Sub. 8, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 86, rendita cat. € 464.81

Sub. 9, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81

Sub. 10, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81.

Sub. 11, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 84, rendita cat. € 464.81

Sub. 12, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 4,5, sup. cat. mq 85, rendita cat. € 464.81.

Sub. 13, zc 1, cat. A/2, cl3, cons. vani 5,5, sup. cat. mq 120, rendita cat. € 568.10.

Sub. 14, zc 1, cat. A/2, cl 3, cons. vani 7,5, sup. cat. mq 150, rendita cat. € 774.69.

- Fabbricato formato da un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo, con annesso terreno pertinenziale comune, censito al catasto

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

fabbricati foglio 84 mappale 287 subalterni Sub. 3, zc 1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 6, sup.cat. mq 136, rendita cat. € 526.79

Sub. 4, zc 1, cat. A/2, cl 2, cons. vani 5, sup cat. mq 137, rendita cat.€ 438.99

Terreni adiacenti censiti al catasto terreni al foglio 84 mappali:

Mapp. **269**, qualità prato, cl 2, sup. mq 5.553, r. dom. € 27.24, r. agr. € 14.34.

Mapp. **289**, qualità prato, cl 2, sup. mq 357, r. dom € 1.75, r. agr. € 0.92.

Mapp.**310**, qualità prato, cl 2, sup.mq 2.880, r. dom. € 14.13, r. agr. € 7.44.

Mapp. **382**, qualità semi. arb., cl 2, sup. mq 176, r. dom. € 1.91, r. agr. € 0.50.

A confine Strada Statale Aurelia, Strada comunale, mappali 506 e 547 di proprietà della società concordataria [REDACTED]

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito **P2** - piastre produttive specializzate, destinazione d'uso ammessa **e1** (attività a carattere direzionale) e uffici privati ed in minima parte in zona urbanistica identificato dalla sigla **PA. 6.1**.

Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Riguardo ad altri vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

A confine Strada Statale Aurelia, mappali 506 e 547 di proprietà della società concordataria [REDACTED], strada pubblica, s.a.

Valore di mercato (V.M.) € **1.441.850,00**

Valore di immediato realizzo (V.I.R.) € **1.153.480,00**

**Lotto n. 2.1** – Corpo B





**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018



**Lotto n. 2.2 – Corpo E**

Porzione di terreno di mq 3.646 in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina, utilizzato in parte a parcheggio ed in parte destinato a giardino, formato da due mappali così censiti al catasto fabbricati:

Foglio 84 mappale **506**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 3.623

Foglio 84 mappale **522**, categoria “**area urbana**”, consistenza mq 61

A confine Strada Statale Aurelia, mappale 525 di proprietà di [REDACTED] mappali 505, 310 ed altri di proprietà [REDACTED], mappale 331 di proprietà di [REDACTED] mappale 551 di proprietà [REDACTED], s.a.

Sul terreno gravano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di [REDACTED] in forza di “Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio” atto Notaio Rodolfo Vigliar del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703
- Servitù inamovibile di elettrodotto favore di [REDACTED], in forza di atto Notaio Rodolfo Vigliar del 18/09/2003 repertorio n. 62970, trascritto il 24/09/2003 ai n. 6603 e 6604 di particolare
- Servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze, favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], in forza di atto Notaio Pasquale Scrufari del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare
- servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED], [REDACTED], quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato nei mappali 548, 505 sub 1, 547, 565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], a seguito di atto Notaio

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare.

- Diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] A seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare

Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati.

Sulla striscia di terreno corrispondente al prolungamento della strada uso comune identificata dal mappale 504 e fino al collegamento con la Strada Statale Aurelia, si costituisce servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato a favore del lotti n. 3.1 e 3.2 formato dai mappali 547, 637, 548, 470, 561, 562, 565, 524, 504 e 522, del lotto n. 4 formato dal mappale 563 sub 1 e mappale 563, subalterno 2, mappale 564 subalterno 2 (unità graffate) e del lotto n. 5 formato dai mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 sub 1.

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito **P2 D e1** (attività a carattere direzionale) classe di intervento **2** ed in parte in ambito **P2 D-** piastre produttive specializzate.

Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Riguardo ad altri vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

Valore di mercato (V.M.)	€ <b>224.570,00</b>
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€ <b>179.656,00</b>

**Lotto n. 3.1** – Corpo C1, Corpo D e Corpo F

Complesso industriale/artigianale in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina n. 21/D, formato da porzione di capannone, fabbricato industriale dismesso ed una vasta area libera edificabile utilizzata a piazzale, composto da -Porzione di capannone industriale formato al suo interno da parte di grande spazio libero utilizzato per il deposito e corpo servizi/uffici formato da una sala riunioni, n. 5 uffici, un piccolo ripostiglio, disimpegno centrale, oltre a parte adibita a servizi comprendente disimpegno, spogliatoi, n. 3 docce e n. 3 wc distribuiti da corridoio centrale, wc destinato agli uffici ed altro wc che ha ingresso direttamente dall'interno del capannone, oltre a vasto piazzale annesso, censito al catasto fabbricati al Foglio 84 mappale **547 subalterno 1** , zona censuaria 1,

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

categoria D/1, rendita catastale € 31.900,00; al catasto terreni la particella 547 è identificata quale "Ente Urbano" di mq 58.158.

Sono presenti abusi edilizi da sanare come descritti sulla relazione in atti.

-Porzioni di terreno adiacenti censite al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 561 e mappale 562 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) , categoria "area urbana", consistenza mq 468; Al catasto terreni i beni sono classificati quali "Enti Urbani", il mappale 561 di mq 78 ed il mappale 562 di mq 390

-Porzione di terreno adiacente censito al foglio 84 mappale **565**; la particella al Catasto Terreni è classificata quale "ente urbano" di mq 51; al catasto fabbricati la particella non è censita.

-Fabbricato ex stazione di pompaggio, posto in adiacenza ai beni di cui sopra, con annesso piazzale circostante, formato da grande vano e locali accessori al piano terra e da vani interrati di ridotta altezza, all'esterno cisterna sopraelevata, censita al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 470, zc 1, cat. D/7, rendita cat. € 3.890,00; al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 2.133 A confine Strada Comunale, mappale 357, 375, oltre ai mappale 547 sub 2, 637, 563, 269 di proprietà della società concordataria [REDACTED], s.a.

-Striscia di terreno utilizzata quale strada di utilizzo comune, censita al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 504, subalterno 1, categoria "area urbana", consistenza mq 3.899 e mappale 521, categoria "area urbana", consistenza mq 3; Al catasto terreni il mappale 504 è classificato quale "ente Urbano di mq 3.899 ed il mappale 521 è identificato quale "Ente Urbano" di mq 3.

A confine mappali 331, 563, 506, 528, 352, s.a.

-Porzione di terreno adiacente censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 524, categoria "area urbana", consistenza mq 328; al catasto terreni il mappale 524 è classificato quale "ente urbano" di mq 328.

A confine mappale 637, 504, 563, s.a.

Sui terreni mappali 504 e 521 gravano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di [REDACTED] in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio Rodolfo Vigliar del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703
- Servitù di passo, a piedi, carrabile, ivi compreso il sottosuolo per l'attraversamento delle utenze, favore del mappale 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], in forza di atto Notaio Pasquale Scrufari del 21/12/2001 repertorio 142768, trascritto il 19/01/2002 ai nn. 459 e 460 di particolare
- servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED], [REDACTED] e di [REDACTED] quindi a favore dei beni immobili censiti in catasto al foglio 84 mappale 505 (successivamente variato

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

nei mappali 548, 505 sub 1, 547, 565) e mappali 503, 528, 532 e 535 di proprietà della società [REDACTED], a seguito di atto Notaio Pasquale Scrufari del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare.

- Diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] A seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare

Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati.

Sulla striscia di terreno ad uso strada comune si costituisce servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato a favore del lotto n. 4 formato dal mappale 563 sub 1 e mappale 563, subalterno 2, mappale 564 subalterno 2 (unità graffate) e del lotto n. 5 formato dai mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 sub 1.

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito **P2 D**-piastre produttive specializzate, parte in zona urbanistica identificata dalla sigla **PA. 6.1**, in parte in fascia di rispetto della ferrovia, in parte sede ferroviaria ed in parte in ambito **P2 D** classe di intervento 3.

Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Riguardo ad altri vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

Valore di mercato (V.M.) € **8.810.120,75**

Valore di immediato realizzo (V.I.R.) € **7.048.096,60**

**Lotto n. 3.2 – Corpo C2**

Complesso industriale/artigianale in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina n. 21/D, formato da porzione di capannone industriale con annessa una vasta area libera edificabile utilizzata a piazzale ed altro manufatto, formato da:

-Porzione di capannone industriale formato al suo interno da parte di un grande spazio libero utilizzato per il deposito, oltre a vasto piazzale annesso, censito al catasto fabbricati al Foglio 84 mappale **547** subalterno **2** e mappale **637** (particelle graffate a formare un'unica unità immobiliare), zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 16.300; al catasto terreni il mappale 637 bene

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: ██████████ - N. 3/2018

---

è identificato quale “Ente Urbano” di mq 13.500.

-Fabbricato ad uso magazzino, formato da 5 vani con accesso dall'esterno, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 548, zc 1, categoria C/2, classe 8, consist. mq 124, sup. cat. mq 136, rendita cat. € 550,75; Al catasto terreni il bene è identificato quale “Ente Urbano” di mq 136.

Sono presenti abusi edilizi da sanare come descritti sulla relazione in atti.

A confine porzione di capannone e piazzale mappale 547 subalterno 1, mappali 505, 524, 563, il tutto di proprietà della società concordataria ██████████, s.a

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in ambito **P2 D-** piastre produttive specializzate

Il terreno ricade in parte sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), in parte sotto vincolo SIR (Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Riguardo ad altri vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

Valore di mercato (V.M.)	€	<b>3.114.052,00</b>
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€	<b>2.491.241,60</b>

**Lotto n. 4 – Corpo G**

Terreno libero edificabile di mq 19.072, a destinazione industriale/artigianale, in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, censito al catasto fabbricati al foglio 84:

mappale 563, subalterno 1, cat.“area urbana”, consistenza mq 17.540,

mappale 563, subalterno 2, mappale 564 subalterno 2 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare), categoria “area urbana”, consistenza mq 1.532;

al catasto terreni il mappale 563 è censito quale “ente urbano” di mq 17.492, il mappale 564 è censito quale “ente urbano” di mq 1.580, quindi i due mappali hanno una superficie complessiva di mq 19.072

Il terreno ha accesso dalla Strada Statale Aurelia per le costituite servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato che gravano su una porzione del mappale 506, e sulla strada di utilizzo comune mappali 504 e 522.

Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di **EDISON SPA** a seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati.

A confine mappale 375 di proprietà di [REDACTED], terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED], mappale 504 strada interna, mappali 547, 561, 565 e 524 di proprietà [REDACTED].

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito **P2 D-** piastre produttive specializzate, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte sede ferroviaria.

Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Riguardo ad altri vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

Valore di mercato (V.M.)	€	<b>2.255.519,88</b>
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€	<b>1.804.415,90</b>

**Lotto n. 5 – Corpo H**

Terreno libero edificabile di mq 26.486, a destinazione industriale/artigianale, in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, censito al catasto fabbricati al foglio 84:

- mappale 534, categoria "area urbana", consistenza mq 555; al catasto terreni il mappale 534 è classificato "ente urbano" di mq 555
- mappale 540, categoria "area urbana", consistenza mq 14.040; al catasto terreni il mappale 540 è classificato "ente urbano" di mq 14.040
- mappale 537, subalterno 1, categoria "area urbana", consistenza mq 2.321; al catasto terreni il mappale 537 è classificato "ente urbano" di mq 2.321

Al catasto terreni foglio 84:

- mappale 333, qualità prato, classe 3, superficie mq 200, reddito dom. € 0.46, reddito agrario € 0.26.
- mappale 334, qualità prato, classe 3, superficie mq 481, reddito dominicale € 1.12, reddito agrario € 0.62
- mappale 335, qualità prato, classe 3, superficie mq 520, reddito dominicale € 1.21, reddito agrario € 0.67.
- mappale 376, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 175, reddito dominicale € 0.04, reddito agrario € 0.01.

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

- mappale 377, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie mq 1.461, reddito dominicale € 0.30, reddito agrario € 0.08.
- mappale 378, qualità prato, classe 3, superficie mq 112, reddito dominicale € 0.26, reddito agrario € 0.14.
- mappale 380, qualità prato, classe 3, superficie mq 1.671, reddito dominicale € 3.88, reddito agrario € 2.16.
- mappale 381, qualità prato, classe 3, superficie mq 4.950, reddito dominicale € 11.50, reddito agrario € 6.39.

Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di [REDACTED] a seguito dall'atto Vincenzo Ciri di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare. Maggiori dettagli circa le servitù e vincoli di cui sopra si vedano le descrizioni delle stesse sulla perizia in atti e relativi allegati.

Il terreno ha accesso dalla Strada Statale Aurelia per le costituite servitù di passo a piedi, con autoveicoli e per il passaggio delle utenze interrato che gravano su una porzione del mappale 506, e sulla strada di utilizzo comune mappali 504 e 522.

A confine Strada Vicinale Stortino, mappale 354 di proprietà di [REDACTED], terreno mappale 331 di proprietà di [REDACTED], mappale 504 strada interna di proprietà [REDACTED] RL, mappale 542, s.a.

Il lotto per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 ricade in parte in ambito **P2 D-** piastre produttive specializzate, in parte in fascia di rispetto della ferrovia ed in parte in sede stradale di progetto.

Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99), ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Riguardo ad altri vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

Il terreno ricade sotto il vincolo SIR. Al centro del terreno è presente una ingente quantità di materiale di risulta a formare un cumulo di notevole altezza, oltre all'inquinamento da fanghi contenenti sostanze inquinanti rilevato nel sottosuolo (bacini di lagunaggio); per maggiori dettagli sull'argomento si rimanda alla relazione tecnica C.T.U. Ing. Giancarlo Fruttuoso ed Ing. Nicola Bellotti del dicembre 2020 depositata in atti.

Valore di mercato (V.M.)	€	<b>3.045.744,65</b>
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€	<b>2.436.595,72</b>

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

**Lotto n. 6 –**

Porzione di sede stradale, di mq 380, in Comune di Carrara (MS), Località Battilana, facente parte della strada privata di uso collettivo che dal Viale Della Repubblica serve la zona a vocazione industriale artigianale situata nella parte OVEST di Avenza, censita al catasto terreni al foglio 69 mappale 679, qualità seminativo, classe 2, superficie mq 380, reddito dominicale € 2.43, reddito agrario € 0.79.

A confine mappali 1536, 680, 1562, 634, s.a.

Per effetto del Piano Operativo Comunale (POC) , approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 49 del 31/05/2022 il terreno ricade in zona urbanistica **Infrastrutture e servizi per la mobilità.**

Riguardo ai vincoli si veda la perizia in atti ed il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia stessa.

Valore di mercato (V.M.)	€ 380,00
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€ 304,00

**Lotto n. 7 –**

Terreno in Comune di Massa (MS), località Gorine, di mq 4.322. censito al catasto terreni Foglio 116 mappale 179, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 4.322, reddito dominicale € 55.80, reddito agrario € 17.86.

Il terreno per effetto del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019 (Allegato n. 4.6.1), è classificato nel “Sottosistema funzionale della mobilità” e destinato ad “Attrezzature ed aree di servizio per il trasporto.

Il lotto è stato pavimentato abusivamente; l'abuso non è sanabile pertanto si dovrà provvedere alla demolizione delle opere abusive ad al ripristino del bene come nello stato legittimato.

Valore di mercato (V.M.)	€ 116.270,00
Valore di immediato realizzo (V.I.R.)	€ 93.016,00



---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

## **Sommario**

1. - PREMESSE.....	2
1.1 - Svolgimento delle operazioni peritali .....	5
1.2 - Collegio eterogeneo di esperti/stimatori.....	6
1.3 - Descrizione dell'azienda.....	7
1.4 - Criteri di stima – Determinazione del “Valore di Immediato Realizzo” (VIR).....	8
1.5 - Beni immobili da stimare .....	8
1.6 - Beni mobili da stimare .....	10
2. COMPENDIO IMOBILIARE N CARRARA VIA FRASSINA .....	11
2.1 - Descrizione della zona .....	11
2.2.1- Dati Catastali.....	12
2.2.2 - Storico atti catastali al Catasto Terreni .....	20
2.3.1 - Provenienza .....	21
2.3.2 - Continuità trascrizioni ventennali .....	21
2.3.3 - Vincoli e servitù che investono il compendio immobiliare.....	26
2.3.4 - Contratti di affitto .....	29
2.3.5 - Preliminare di compravendita .....	30
2.4.1 - Titoli edilizi – conformità edilizia .....	31
2.4.2- Cenni sul Progetto di bonifica del sito.....	40
2.5 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	40
2.5.1 - Piano Strutturale.....	40
2.5.2 - Piano Operativo Comunale (POC).....	41
2.5.3 - NTA- Norme Tecniche di attuazione del P.O.C.....	47
2.6 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	56
2.6.1 - Corpo A- Descrizione dell'immobile 1 .....	56
2.6.2 - Corpo B- Descrizione dell'immobile 2 .....	61
2.6.3 - Corpo C- Descrizione dell'immobile 3.....	64
2.6.4- Corpo D- Descrizione dell'immobile 4.....	71

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

2.6.5 - Corpo E- Descrizione dell'immobile 5 .....	73
2.6.6 Corpo F - Descrizione dell'immobile 6 .....	75
2.6.7 Corpo G- Descrizione dell'immobile 7 .....	76
2.6.8 - Corpo H- Descrizione dell'immobile 8.....	78
2.7- OCCUPAZIONE .....	80
2.8. - VALUTAZIONE DEI BENI .....	82
2.8.a - Determinazione dei valori unitari .....	82
2.8.1 – Stima dell'immobile - Corpo A - .....	85
2.8.2 - Stima dell'immobile - Corpo B - .....	89
2.8.3.1 - Stima dell'immobile - Corpo C.1 – .....	90
2.8.3.2 - S Stima dell'immobile - Corpo C.2 – .....	94
2.8.4 - Stima dell'immobile - Corpo D – .....	97
2.8.5 - Stima dell'immobile - Corpo E - .....	98
2.8.6 - Stima dell'immobile - Corpo F- .....	99
2.8.7 - Stima dell'immobile - Corpo G - .....	100
2.8.8 Stima dell'immobile - Corpo H - .....	103
2.8.9 - RIEPILOGO VALUTAZIONI – Carrara Via Frassina .....	105
3. DIRITTI DI LIVELLO SU PORZIONE DI SEDE STRADALE IN CARRARA .....	106
3.1- Descrizione dell'immobile .....	106
3.2 - Dati Catastali.....	106
3.3 - Provenienza /Continuità ventennale delle trascrizioni .....	106
3.4.1 - Destinazione urbanistica: .....	107
3.4.2 - P.O.C. - Piano Operativo Comunale.....	107
3.5 - Valutazione dell'immobile .....	108
4. TERRENO IN COMUNE DI MASSA (MS), LOCALITA' GORINE.....	109
5. RIEPILOGO VALORI DEI BENI IMMOBILI STIMATI .....	109
6. CONGRUITA' DEI VALORI ESPOSTI DAI C.T.P.....	110
7 – FORMALITA' ISCRITTE .....	110
8- FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	111

---

**GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI**

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: [REDACTED] - N. 3/2018

---

• • • • •

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

Massa 29/02/2024

Il C.T.U.  
Geom Massimo Cristino Radicchi

