

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato preventivo: [REDACTED] S.R.L. - N. 3/2018

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatori: **Rag. Massimo Bellavigna, Avv. Gianni Bettazzi
e Dott. Roberto Serafini**

RELAZIONE DI STIMA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

PARTE 1 – Beni Immobili

di 2

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] S.R.L. con provvedimento del GD in data 08/07/2020, è stato incaricato di **“Procedere alla valutazione dei beni materiali, individuando, catalogando e stimando automaticamente tutti i beni immobili, mobili, mobili registrati e rimanenze di magazzino di proprietà dell’imprenditore in concordato costituenti oggetto della presente procedura”**



1 - Premesse

1.1- Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate in data 16/07/2020 alla presenza del Rag. [REDACTED], Avv [REDACTED] i e Dott. [REDACTED]

dei C.T.U. Ing [REDACTED] i, Ing. [REDACTED] e del

Sig [REDACTED] ni in rappresentanza della società concordataria ;

- Il giorno 20/07/2020 sono iniziate le operazioni di rilievo, assistito dal Sig. [REDACTED] che si è reso disponibile per la individuazione dei beni da stimare.
- Dal giorno 24/07/2020 al giorno 03/08/2020 si sono effettuate le visure online o presso gli uffici per il reperimento della documentazione ipo-catastale necessaria.
- I giorni 22/07/2020, 24/07/2020 e 27/07/2020 il C.T.U. si è recato presso gli uffici della società [REDACTED] S.R.L. per la raccolta del materiale e documenti necessari per la stesura della relazione.
- I giorni 04/07/2020 il CTU ha iniziato le operazioni di rilievo presso il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina; all'inizio del sopralluogo il CTU è stato ricevuto dal Sig. [REDACTED]
- I giorni 05/08/2020, 06/08/2020, 07/08/2020, 11/08/2020, 12/08/2020 e 13/08/2020 sono proseguiti i sopralluoghi presso compendio immobiliare in Carrara Via Frassina per procedere al rilievo dei beni mobili ed immobili; all'inizio delle operazioni di rilievo il CTU è stato ricevuto ed assistito quando richiesto, dal Sig. [REDACTED].
- Il giorno 14/08/2020 il CTU ha eseguito le operazioni di rilievo del terreno in Comune di Carrara censito in Catasto al foglio 69 mappale 679.
- Il giorno 24/08/2020 il CTU ha eseguito le operazioni di rilievo del terreno in Comune di Massa censito in Catasto al foglio 116 mappale 179.
- I giorni 31/08/2020, 02/09/2020, 03/09/2020, 09/09/2020, 14/09/2020 e 15/09/2020 sono proseguiti i sopralluoghi presso compendio immobiliare in Carrara Via Frassina per procedere al rilievo dei beni mobili ed immobili; all'inizio delle operazioni di rilievo il CTU è stato ricevuto ed assistito quando richiesto, dal Sig. [REDACTED]



[REDACTED].
Durante le operazioni di rilievo sul posto si è redatto “Verbale di sopralluogo” (Allegato n. 6)

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. [REDACTED], coordinatore del Collegio di esperti estimatori e che sintetizzerà la stima finale, l'Ing. [REDACTED] e l'Ing. [REDACTED] che hanno il compito di:

“accertare quali siano gli inquinanti eventualmente presenti in alcuni dei beni costituenti oggetto della presente procedura, in quali beni siano presenti, in quale quantità e da quanto tempo siano presenti, quali e di che gravità ne siano gli effetti nocivi per la salute pubblica, se l'imprenditore abbia posto in essere tutto quanto dovuto per attivare e portare a compimento con successo le procedure di bonifica; se in passato vi siano state “diffide” o “prescrizioni” o altri provvedimenti dell'autorità competente e se l'imprenditore vi abbia tempestivamente adempiuto oppure se siano state irrogate sanzioni a suo carico (oppure se pendano procedimenti per irrogazione di sanzioni a suo carico); quale sia la qualificazione attuale dei siti (se di interesse nazionale o regionale per le bonifiche) e quale sia stata nel tempo la qualificazione degli stessi, quale sia il riparto di competenze Stato/Regione in materia di emissione delle certificazioni di avvenuta e compiuta bonifica, quali siano i requisiti necessari per il conseguimento di tali certificazioni, se tali certificazioni siano o meno state già ottenute per tutti o per alcuni dei beni oggetto della presente procedura (ed in tal caso di quali), quali attività debbano essere compiute per portare a compimento le bonifiche ancora pendenti, quale probabilità vi sia che compiendo tali attività gli enti competenti rilascino le certificazioni di avvenuta e compiuta bonifica, quali siano le modalità di bonifica (a mero titolo esemplificativo, non esaustivo, asportazione delle sostanze inquinanti, bonifica in loco o altro) che garantiscono in base alla legislazione vigente e alla stratificazione dei precedenti provvedimenti delle autorità in materia la maggiore probabilità che le bonifiche si concludano con successo ossia con l'ottenimento della certificazione di avvenuta e compiuta bonifica; quali siano i costi più probabili e più realistici della procedura o modalità di bonifica che maggiormente garantisca l'ottenimento della suddetta certificazione in relazione a ciascuno dei beni per i quali non è stata ancora emessa (ed il costo totale di tutte le bonifiche necessarie per rendere i beni utilizzabili ed effettivamente commerciabili); tali esperti offriranno inoltre risposta esaustiva anche a tutti i punti indicati da questo Tribunale fallimentare come necessitanti approfondimento o evidenziati come punti critici in materia di bonifiche (provvedimenti depositati da questo Collegio fallimentare rispettivamente nelle date 13.11.2019 e 12.03.2020); tali esperti in ogni caso esporranno nella maniera più chiara, completa e trasparente possibile quali criteri avranno applicato a fondamento delle loro valutazioni tecniche, giustificando le ragioni per le quali avranno ritenuto preferibili determinati criteri in luogo di altri.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Pertanto, nella complessità dell'incarico conferito al collegio, la stima che si va di seguito ad esporre, esprime la valutazione dei beni immobili di pertinenza della procedura non tenendo 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 infine 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.

1.3- Descrizione dell'azienda

La società ██████████ S.R.L. ██████████
██████████ A ██████████

L'azienda è 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 ██████████ ██████████ si fonde per incorporazione nella ██████████ ██████████ e, nel contesto dello stesso atto, a sua volta, in maniera consequenziale, la ██████████ ██████████ si fonde per incorporazione nella controllata ██████████ S.r.l., 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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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 Omi
- 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.

La percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di un'indagine eseguita nell'ambito di procedure esecutive e fallimentari in vari tribunali d'Italia, dalla quale è emerso che il coefficiente di deprezzamento adottati per la determinazione del V.I.R. sono i seguenti:

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Miano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Forlì	coeff. riduzione 20%
Tribunale di Roma	coeff. riduzione 10%

La media dei coefficienti di riduzione sopra menzionati ammonta al



13.57%.

Il CTU, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 20%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizzi occulti non rilevati in perizia

b) Beni Mobili - Il C.T.U. ha determinato il valore di mercato con criteri del tutto simili ai beni immobili (metodo comparativo in base a parametri tecnici, consistente nella determinazione dei **valori unitari di mercato** (superficie, peso, a corpo) desunti da recenti vendite o stime giudiziarie, di mobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare)

Il valore finale dei beni indicato a margine di ciascun articolo rilevato è il **valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione**, che è determinato sulla base dall'**effettivo valore di mercato del bene**, abbattuto di una percentuale che varia dal 20 al 50%, tenuto conto della natura, commerciabilità e possibile presenza di vizzi occulti.

I valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa marca o simili a quelli oggetto di stima
- consultazione dei siti di vendita online con offerte di attrezzature nuove ed usate simili o uguali a quelle da stimare.
- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

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 rispettivamente 7 e 2 appartamenti.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

COMUNE DI CARRARA

1) Piena proprietà sui seguenti immobili

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ENTE	CATEG	CONS	Sup Cat mq	Sup NCT mq
84	548		F	C/2	mq 124	136	136
84	505	1	F	D/8			1.835
84	547		F	D/1			71.658
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] S.R.L. - N. 3/2018

2) Quota di 3/6 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

Si tratta beni mobili rinvenuti presso la sede della società concordataria in Comune di Carrara Via Frassina n. 17, comprendenti:

- 1- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



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).

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

Il compendio immobiliare è formato da un'area di circa mq 140.740



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] S.R.L. - N. 3/2018

suddivisa in sotto aree con tipologia di utilizzo diverse, così distinte:

- 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.
- 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

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.

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] S.R.L. - 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).



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] S.R.L. - N. 3/2018

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]

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):



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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

In catasto intestato a: ██████████ S.R.L.

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 ██████████ S.R.L. è intestataria dell'intero immobile di cui al mappale 505.

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

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

In catasto intestato a: ██████████ S.R.L.

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

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

Nota 4: 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**, zona censuaria 1, categoria D/1, rendita catastale € 41.739,00 (Allegato n. 2.5.3).

In catasto intestato a: ██████████ S.R.L.

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo n. 000163350 del 25/10/2002, mappale 547 (Allegato n. 2.6.12)



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] S.R.L. - N. 3/2018

Nota1 : Al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 71.658 (Allegato n. 2.5.3).

Nota 2: la planimetria catastale protocollo n. 000163350 del 25/10/2002, mappale 547, non è conforme per diversa distribuzione degli spazi interni; si dovrà inoltrare al catasto fabbricati denuncia di variazione a perfezionamento; il costo stimato per l'inoltro della denuncia di variazione è di € 1.500, 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

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] S.R.L. , 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

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);

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] S.R.L.

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



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] S.R.L. - N. 3/2018

all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Carrara
(Allegato n. 2.3.2):

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).



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] S.R.L. - N. 3/2018

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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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

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] confluita in [REDACTED] S.R.L. 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.



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] S.R.L. - N. 3/2018

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]

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)

- 1- 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.
- 2- 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) .
- 3- 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



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] S.R.L. - N. 3/2018

- 4- 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.

- 5- 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

- 6- 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.

- 7- 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.

- 8- 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 [REDACTED] in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare (Allegato n. 2.9.11)

2.3.1- Provenienza

1- Con atto di fusione Notaio [REDACTED] 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 **CARRARA** [REDACTED] [REDACTED] **si fonde per incorporazione nella controllante** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], che subentra così in pieno diritto... in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- 2) la società ██████████ - a sua volta –in maniera consequenziale ma contestuale, **si fonde per incorporazione nella controllata ██████████ S.r.l.**, 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 CARRARA ██████████ e ██████████ S.r.l. confluiscono nella società ██████████ S.r.l

2.3.2- Continuità trascrizioni ventennali

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

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 ██████████ **trasferisce alla società ██████████ S.r.l.**, "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 ██████████ 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 ██████████ **vende a ██████████** 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 ██████████ **costituisce a favore di ██████████** **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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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 [REDACTED] 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] e [REDACTED] vendono alla società [REDACTED] S.r.l. 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 [REDACTED] come risulta dall'atto [REDACTED] di Milano in data 15/11/1991 rep. 55.688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare.
- Atto di vincolo a favore del Comune di Carrara.. Notaio [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] corti urbane in Carrara censita in catasto al foglio 84 mappali 528 di mq 65, 532 di 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] S.R.L. - N. 3/2018

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] L 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 [REDACTED] del 05/02/2002 repertorio 143605, trascritto il 15/02/2002 al n. 1087 di particolare, la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 CARRARA [REDACTED] i seguenti immobili in Carrara, località 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:



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] S.R.L. - N. 3/2018

- Gli immobili mappali 504 e 506 sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED], [REDACTED] e di [REDACTED].
- Dichiara la parte venditrice che i beni in oggetto sono gravati da servitù di passaggio a favore di [REDACTED] S.p.a. come risulta dall'atto [REDACTED] 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 [REDACTED] del 09/08/1999 repertorio 122100, trascritto il 11/08/1999 al n. 4887 di particolare (Allegato n. 2.9.9), il [REDACTED] vende alla [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a. 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.

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 [REDACTED] del 09/08/1999 repertorio 122099, trascritto il 11/8/1999 al n. 4886 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] S.R.L. - N. 3/2018

(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 [REDACTED] del 08/05/1991 repertorio 11773, trascritto il 07/06/1991 al n. 3063 di particolare (Allegato n. 2.9.12), la società [REDACTED] S.p.a 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] SPA 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] S.R.L. - N. 3/2018

10- Atto modifica di denominazione sociale Notaio [REDACTED] 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] SPA delibera di adottare in sostituzione dell'attuale la nuova denominazione [REDACTED] S.P.A.

11- Atto di conferimento d'azienda Notaio [REDACTED] del 31/03/1983 repertorio n. 38538, trascritto il 21/04/1983 al n. 2292 di particolare (Allegato n. 2.9.14), la [REDACTED] S.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 [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-DISTRIBUZIONE SPA" contro "[REDACTED] e [REDACTED]", in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio [REDACTED] 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 da il diritto ad [REDACTED] di collocare, mantenere le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica dalla cabina posta sulla strada (mappale 551 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] S.R.L. - N. 3/2018

proprietà di [REDACTED]”) 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 costituisce, a favore di [REDACTED], sull'area censita al catasto fabbricati al foglio 8 mappali 506 e 504 sub 1, servitù di passaggio pedonale e carraio per consentirel'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 [REDACTED] 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 [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.

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 [REDACTED] 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 [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] S.R.L. - N. 3/2018

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.

4) Servitù sui terreni foglio 84 mappali 506, 504

Nel contesto dell'atto compravendita Notaio [REDACTED] 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] [REDACTED] vende alla [REDACTED] [REDACTED], si rimarca che:

- gli immobili mappali 504 e 506 sono gravati da servitù di passo pedonale e carraio a favore di [REDACTED], [REDACTED] S.p.A. 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 [REDACTED] 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 ██████████ SPA

Atto Notaio ██████████ del 15/11/1991 repertorio 55688, trascritto il 13/12/1991 al n. 7538 di particolare (Allegato n. 2.9.11) la società ██████████ concede alla società ██████████ 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 ██████████, 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 ██████████ e, ciò anche per mezzi e persone provenienti dall'esterno al complesso industriale ██████████, 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 ██████████, 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 ██████████ SRL concede in comodato gratuito e temporanea alla società a ██████████ i beni immobili in seguito indicati:
 - Immobile ad uso ufficio, sito in Carrara Via Frassina n. 21/A 21/B, costituito da una sup coperta di circa mq 500, piccola parte



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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

- 2) **Contratto d'affitto d'azienda**, Notaio ██████████ 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 ██████████ SRL concede in affitto a ██████████ 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 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.
- 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 ██████████ concede 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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

comodato alla società ██████████ 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 ██████████ SRL, 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).

2.3.5- Preliminare di compravendita

Contratto preliminare di compravendita del 04/01/2018 (Allegato n. 2.9.18) con il quale la società ██████████ SRL si impegna a vendere a ██████████ i seguenti beni immobili:

- Stabile ad uso ufficio, sito in Carrara Via Frassina n. 21/A 21/B, costituito da una sup. 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 ad uso magazzino, 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 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.

Prezzo della futura compravendita € 3.500.000,00.

Contratto definitivo- Le parti concordano che il contratto definitivo di compravendita verrà stipulato.....entro e non oltre 20 giorni dalla data di omologa, da parte del Tribunale, degli accordi ai sensi dell'art. 182bis R.D. 16/3/1942 n. 267.....

NB. Per maggiori dettagli si veda l'originale del contratto stesso (Allegato n. 2.9.18) .



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 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 ██████████ del 09/08/1999 repertorio 122104, trascritto il 11/08/1999 al n. 4889 di particolare (Allegato n. 2.9.8) ed atto Notaio ██████████ 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



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] S.R.L. - N. 3/2018

(Allegato n. 2.11.3), nonché dalle nonché dalle dichiarazioni rese dei venditori sull'atto Notaio [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] rilasciato dal Comune di Carrara in data 11/01/2000. 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 [REDACTED] 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"

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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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 alla 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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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.

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 - Capannone prefabbricato con vasto piazzale annesso,
, censito in catasto al foglio 84 mappale 547.

- L'area ex [REDACTED] comprendeva diversi fabbricati edificati prima dell'anno 1967



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- Licenza edilizia n. 109 del 16/12/1974 (Allegato n. 2.3.1) ,
rilasciata a ██████████, 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 ██████████, 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 ██████████, 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.

- Concessione edilizia n. 95/00 del 09/08/2000 (Allegato n. 2.3.4),
rilasciata a ██████████,
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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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] [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)
- 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



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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 ██████████, 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 ██████████ è stata venduta.

- Denuncia di Inizio Attività n. 668/02 del 24/10/2002 (Allegato n. 2.3.10), inoltrata da ██████████ 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 ██████████, 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.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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-



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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.

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%.



2.4.2- Cenni sul Progetto di bonifica del sito

Inquadramento del sito (Estratto dalla relazione dell'ARPAT prot. 2306 del 27/08/2003 (Allegato n. 2.15.2).

L'area ex ██████████ in Avenza di Carrara è contrassegnata con la lettera F all'interno del perimetro del Sito di Interesse Nazionale ed ha una superficie di circa mq 150.000.

L'insediamento industriale è avvenuto nel dopoguerra per la produzione, fino al 1971 di carburo di calcio e sintesi di calciocianamide (CN₂Ca), effettuata per conto della soc. ██████████ ██████████); dal 1971 al 74 vi è stato un progressivo passaggio alla produzione di ferro-cromo, unica produzione dopo il 1974.

In aree delimitate vi era lo stoccaggio di scorie arricchite in Cr e Cr-VI, di provenienza esterna, da riprocessare nei forni dello stabilimento ed esistevano dei bacini di decantazione (lagunaggio) che ricevevano le acque industriali provenienti dal ciclo di abbattimento dei fumi dei forni con produzione di fanghi contaminati da cromanti che venivano ammassati nel sito. Nel 1994 la soc. ██████████ ha rilevato in affitto la gestione degli impianti di produzione ferro-cromo e gli impianti ad esso collegati da ██████████ che venne posta in liquidazione.

Successivamente la società ██████████ chiuse gli impianti e l'area venne gestita da un curatore fallimentare da cui venne rilevata alla fine degli anni 90 dal ██████████ comprensiva degli impianti divenuti nel frattempo fatiscenti. Dei fabbricati, strutture, materiali e rifiuti presenti.

Previa definizione ed esecuzione del piano della caratterizzazione redatto dalla società ██████████ sotto controllo di questa Agenzia, nel dicembre 1999 viene presentato il progetto di bonifica dell'area ed approvato con prescrizioni dal Comune di Carrara mediante convocazione di apposita Conferenza dei Servizi Tenutasi il 05/01/2000 formalizzata con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000 di approvazione del progetto di bonifica area ex ██████████



Attività intraprese nel sito

Successivamente all'autorizzazione sono iniziati i lavori di demolizione dei fabbricati e smaltimento dei rifiuti che hanno interessato principalmente la zona ad ovest del sito senza includere la parte ad est, in particolare quella corrispondente ai bacini di lagunaggio; si fa presente che in questa zona la stima dei rifiuti (fanghi, materiali di scarto dell'industria lapidea, scarti di demolizioni ecc.) presenti è di oltre 100.000 t. A tal proposito questa Agenzia già nel mese di settembre 2000 ha comunicato agli Enti il ritardo degli interventi previsti nella zona (ns. comunicazione prot. 2555 del 20/09/00 che si allega in copia), nonché il ritardo complessivo sull'andamento dei lavori (ns. nota prot. 963 del 26/03/0, ns. nota prot. 2443 del 03/08/01 e ns. nota prot. 2905 del 19/09/01 che si allegano in copia). Successivamente sono stati smaltiti anche i rifiuti nel lato ovest dell'area, effettuate le demolizioni ed ulteriori indagini nel sottosuolo, rimanendo esclusa solo la zona che a ns. avviso necessitava e, a maggior ragione, necessita con urgenza di interventi primari di bonifica e smaltimento di rifiuti, mentre da un anno circa le attività di cantiere procedono con estrema lentezza (ns. nota prot. 3065 del 04/11/02). Successivamente è stato presentato dalla Direzione Lavori un nuovo documento, concernente l'area ex lagunaggio, intitolato "Progetto di Bonifica area ex ferroleghie" ben in ritardo sui tempi previsti (doveva essere presentato entro il 22/01/00), che non ha riscosso parere favorevole in sede di apposita riunione tecnica (Comune, Provincia, ASL, ARPAT) (vedi nota del Comune di Carrara del 20/03/03, ns. prot. 839 che si allega in copia).

La presenza di Cromo(VI) nelle acque di falda in piezometri posti in insediamenti a valle del sito ex Ferroleghie dimostra che la contaminazione delle acque di falda si sta estendendo all'esterno. Risulta, pertanto, urgente e non più dilazionabile la bonifica della falda della zona industriale, l'avvio dei lavori di risanamento della zona dell'ex lagunaggio, al momento non ancora intrapresi nonostante fossero ritenuti prioritari nell'approvazione del piano di bonifica, e, nel frattempo, la messa in sicurezza d'emergenza della falda.

Dalla citata Determinazione n. 8649 del 12/10/2001 (Allegato n.2.15.3)

Oggetto: Area [REDACTED]-Certificazione di avvenuta bonifica del lotto 6-1 si apprende che:

- Con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000 è stato approvato il progetto di bonifica area [REDACTED]
- Il Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara ha rilasciato nullaosta per la suddivisione del lotto n. 6 in due ulteriori lotti 6-1 e 6-2.

Con determinazione n. 8649 del 12/10/2001 Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara certifica il completamento degli interventi previsti dal progetto sopra menzionato, approvato dal Comune di Carrara, e la conseguente avvenuta bonifica del lotto n. 6-1 dell'area [REDACTED] per destinazione d'uso industriale

Dalla lettera della Provincia di Massa Carrara prot. 5302 del 3/12/2007 (Allegato n. 2.15.4) avente per oggetto la Richiesta di certificazione di bonifica area [REDACTED] per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7 e 8 (A tal



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] S.R.L. - N. 3/2018

proposito si veda la planimetria allegato n. 2.15.1 che individua il perimetro dei lotti) , vista la relazione ARPAT 31/10/2007 (Allegato n. 2.15.5), la provincia risponde che.....non è possibile rilasciare la certificazione richiesta fintanto che ARPAT non avrà rilasciato parere favorevole, così come previsto dall'art. 57 comma 2 della DPGR 25/02/04 n. 14/R.

In conclusione:

- **Lotto n. 6.1, contrassegnato con la colorazione gialla sulla planimetria allegato n. 2.15.1, è stato emesso il “Certificato di avvenuta bonifica”**
- **Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6.2, 7 e 8 , la società [REDACTED] bonifica che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara.**
- **Lotto n. 9, area dove permane il cumulo di materiale, non sono stati realizzati gli interventi previsti dal piano di bonifica.**

La presente relazione tratta solo sommariamente le problematiche relativa alla bonifica del sito; gli approfondimenti del caso saranno sviluppati nello specifico dai CTU Ing. [REDACTED] e Ing. [REDACTED].

Le valutazioni del compendio immobiliare ubicato in Carrara Via Frassina che seguono, 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.



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 - Regolamento Urbanistico

Per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni (Allegato n. 2.10.2), le particelle facenti parte del compendio immobiliare, sono comprese all'interno del Consorzio Zona Industriale Apuana (CZIA) e con le destinazioni e vincoli che seguono.

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)



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Foglio 84 mappale 269:

- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., in parte
- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., per circa mq 450
- Sottozona F4 - Viabilità art. 13 NTA R.U., per circa mq 1.900
- Viabilità esistente , in parte

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 282:

- A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario art. 10 NTA R.U., in parte
- Sottozona H3 - Verde privato art. 15 NTA R.U., in parte
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., in parte

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 287:

- Sottozona H3 - Verde privato art. 15 NTA R.U., in parte
- A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario art. 10 NTA R.U., in parte
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., in parte
- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., in parte

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 289:

- Sottozona H3 - Verde privato art. 15 NTA R.U., in parte
- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., in parte
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., in parte



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] S.R.L. - N. 3/2018

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 310:

- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., per circa mq 1.780
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., per circa mq 1.100.

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 382:

- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., per circa mq 106
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., per circa mq 70.

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 505:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U., in parte
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., in parte
- Area priva di normativa specifica , in parte

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE - Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa, in parte, Area P2 – pericolosità da alluvione fluviale media, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale me, in parte Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa



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] S.R.L. - N. 3/2018

Foglio 84 mappale 548:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U., in parte

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 547:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U., **per circa mq 55.288**
- Sottozona F4 - Viabilità art. 13 NTA R.U., per circa mq 3.400
- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., per circa mq 7.600
- Sottozona I4 - Zone agricole di tutela paesaggistica art. 17 NTA R.U., per circa mq 3.100
- Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente art. 13 NTA R.U., per circa mq 1.900
- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., per circa mq 370

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
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa , in parte, Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte, Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 470:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U., **per circa mq 1.553**
- Sottozona F4 - Viabilità art. 13 NTA R.U., per circa mq 220
- Sottozona I4 - Zone agricole di tutela paesaggistica art. 17 NTA R.U., per circa mq 360

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
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa , in parte, Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte, Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa



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] S.R.L. - N. 3/2018

Foglio 84 mappali 561, 562 e 565:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U.

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99, in parte
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 524:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U.

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99, in parte
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa , in parte, Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte, Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 506 e 522:

- Sottozona G2 - Verde pubblico art. 14 NTA R.U., per circa mq 2020
- Sottozona G3 - Parcheggi pubblici art. 14 NTA R.U., per circa mq 650
- Area priva di normativa specifica , per circa mq 776
- Sottozona F4 - Viabilità art. 13 NTA R.U., per circa mq 200

Vincoli

- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa , in parte, Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte, Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa, in parte Area G.3I - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, in parte

Foglio 84 mappale 504 e 521:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U.,

Vincoli

- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa , in parte, Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media, in parte



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte, Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa, in parte Area G.3b - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, in parte

Foglio 84 mappale 563:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U.,

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa ,
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio
- 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.1 - Pericolosità geologica bassa

Foglio 84 mappale 564:

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U. in parte
- Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente art. 13 NTA R.U. in parte

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 ferroviaria, intera p.lla
- Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attr. tecnologiche, in parte
- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici".- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), in parte
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R1 - rischio da alluvione fluviale bassa, in parte Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa,

Foglio 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534 e 540 (mq 26.486):

- Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento Lett. A art. 12 NTA R.U., circa mq 29.084
- Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente art. 13 NTA R.U., per circa mq 400.

Vincoli

- Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99
- Fascia di rispetto ferroviaria,
- Pericolosità Idraulica: area 13 - PIE -Pericolosità Idraulica Elevata
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P1 - pericolosità da alluvione



fluviale bassa

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area R1 - rischio da alluvione fluviale bassa in parte, Area R2 - rischio da alluvione fluviale medio, in parte, Area R3 - rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Pericolosità Geomorfologica: Area G.1 - Pericolosità geologica bassa, in parte Area G.3b - Pericolosità geologica medio-elevata per caratt. geotecniche, in parte

Il CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Carrara il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni (Allegato n. 2.10.8)

2.5.3 - NTA-Norme Tecniche di attuazione R.U. (estratto)

Art. 10 - Disciplina degli immobili

1. Sugli edifici esistenti classificati "A" di antica formazione sono ammessi i seguenti interventi edilizi assegnati ad ogni singolo immobile in funzione del valore storico, architettonico e documentario dominante, tra quelli elencati al precedente articolo 9:

- **A2 - edifici di valore storico, architettonico e/o documentario;**
 - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo;

Art. 12 – Disciplina della zona D produttiva e terziaria

1. Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone produttive e terziarie sono:

a) **SOTTOZONA D1 – INDUSTRIALE/ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**
- per le zone appartenenti alle Utoe 1D1 e tutte le altre Utoe non citate nei commi successivi del P.S.

- per le zone appartenenti alle Utoe 1D5, 1D6 e 1C9 del P.S.(con semplice retinatura evidenziate con lettera "A" nella Tavola 1:2000 del R.U.) sono previste:

- destinazioni d'uso: d2 (attività laboratoriale), g1 (artigianato produttivo ed industria), f9 (impianti e attrezzature tecnologiche);

- indici urbanistico ed edilizi: $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$; $R_c = 50\%$; $H \text{ massima} = \text{ml.12,00}$ escluso volumi tecnici;

- 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;

- per ogni singola unità produttiva sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio dell'attività, fino ad un massimo del 30% della Sul;

- 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 Sul esistente fino ad un max di mq.50.

- 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 Sul 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



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] S.R.L. - N. 3/2018

destinate ai seguenti servizi: spogliatoi, servizi igienici, mense ed eventuali attrezzature sociali e ricreative.

- sugli edifici industriali che sono riconosciuti di valore storico-architettonico sono consentiti interventi diretti sui singoli edifici di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo.

Eventuali interventi di riqualificazione morfologica e funzionale, 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;

- Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente art. 13 NTA R.U., per circa mq 1.900

Art. 13 – Zona “F” attrezzature pubbliche territoriali

1. Comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature per servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale per le quali sono ammesse le destinazioni d'uso f1, f2, f3, f4, f5, f8, f9, f10, nonché le aree per parchi urbani e territoriali e quelle cimiteriali. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

D) SOTTOZONA F4 – VIABILITÀ

- i progetti esecutivi delle strade, per esigenze di natura tecnica, geologica, ambientale, dovuta al maggiore dettaglio progettuale, possono modificare il tracciato indicato nelle planimetrie del Regolamento urbanistico con un contenuto spostamento rispetto all'asse tracciato;
- le sezioni delle strade di nuova progettazione dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni in materia;
- per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione preesistente;
- le sezioni stradali della Strada dei marmi recepiranno le indicazioni progettuali contenute nel progetto esecutivo. Saranno altresì recepite le opere infrastrutturali e tecnologiche relative alla sicurezza del tracciato (cabine elettriche, ecc.) per le quali gli interventi saranno commisurati alle effettive esigenze progettuali, rimanendo il criterio della determinazione della legittimità edificatoria i vincoli stabiliti dal Codice Civile in merito alle distanze. In sede esecutiva, per esigenze di natura tecnica, geologica o ambientale, il tracciato della Strada dei Marmi indicato nelle tavole del Regolamento urbanistico può essere modificato con un contenuto spostamento rispetto all'asse tracciato;
- i percorsi ciclabili sono realizzati secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia;

Art. 5 – Le categorie funzionali delle destinazioni d'uso

f) funzione per servizi pubblici e privati

- f1 - attrezzature socio-sanitarie pubbliche;
- f2 - attrezzature culturali e uffici pubblici;
- f3 - attrezzature scolastiche pubbliche;
- f4 - attrezzature culturali e religiose;
- f5 - impianti e attrezzature sportive pubbliche e d'uso pubblico;
- f8 - Autorimesse;
- f9 - impianti e attrezzature tecnologiche;
- f10 - aree speciali per esigenze pubbliche;

Art. 14 – Zona “G” servizi pubblici di quartiere



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

1. Comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature per servizi pubblici di quartiere per le quali sono ammesse le destinazioni d'uso f1, f2, f3, f4, f5, f10, f12, nonché le aree destinate a verde pubblico di quartiere e percorsi pedonali. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti o attuate da privati come definito al secondo comma del precedente Art. 13.

2. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche.

2. Nella zona G sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

B) SOTTOZONA G2 – PARCHI E VERDE ATTREZZATO

- comprende le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco e luoghi di incontro e riposo, prive di attrezzature ed impianti fissi, a servizio della residenza; **VERDE PUBBLICO**

- nella sistemazione di tali aree si dovrà tenere conto degli elementi di arredo urbano quali: pavimentazioni, alberature, illuminazione, panchine, aiuole, recinzione e ogni altro elemento che possa contribuire alla caratterizzazione dello spazio urbano;

- nelle aree di verde pubblico sono ammesse anche attrezzature per il gioco libero;

- è ammessa la costruzione di un padiglione/chiosco (1 piano fuori terra H. max ml. 3,50; Sc. = mq. 50) in legno o muratura con tetto a falde con copertura in cotto, per ristoro e servizi igienici;

- nelle aree a verde pubblico previste nella zona interessata allo svincolo della Strada dei Marmi devono essere adeguatamente piantumate per realizzare barriere verdi naturali di filtro e di mitigazione degli effetti ambientali;

C) SOTTOZONA G3 – PARCHEGGI PUBBLICI

- comprende le aree destinate a parcheggi pubblici i quali dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili, attraverso un adeguato sistema di alberature di medio/alto fusto che dovranno coprire, dall'esterno, la visuale di tali aree.

Art. 15 – Zona “H” Verde privato

1. Tali zone comprendono le aree di uso privato destinate ad attrezzature sportive e ricreative, i giardini ed i parchi di pertinenza degli edifici e le zone inedificate interne al perimetro del centro edificato.

2. La disciplina delle destinazioni d'uso delle singole sottozone così come individuate con apposito simbolo nella tavola del Regolamento urbanistico è la seguente:

C) SOTTOZONA H3

- rientrano in tale sottozona le aree a verde privato utilizzate a giardino all'interno del perimetro del centro edificato. Sono ammessi i seguenti interventi:

- la sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16;

- tali aree non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ai fini dello sfruttamento degli indici di edificabilità;

2.5.4 - P.O.C. - Piano Operativo Comunale

Il Comune di Carrara Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera è in fase di pubblicazione all'Albo Pretorio e diviene esecutiva a partire dal giorno 14/09/2020.



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] S.R.L. - N. 3/2018

E' pubblicata sul B.U.R.Toscana n° 39 del 23/09/2020 e, pertanto, è possibile presentare le eventuali osservazioni nei 60 gg successivi con **termine di presentazione del 23/11/2020**.

L'allegato n. 2.10.9a riporta le previsioni del POC adottato dal quale si apprende che gli immobili oggetto di perizia situati in Zona Omogenea "D" (*le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali e assimilati, così come individuate sulla tavola 1/8 relativa alle "Zone Territoriali omogenee"*) e sono così destinati:

Corpo A – fabbricati identificati al fg 84 mapp. 282, 287, i terreni mapp. 269, 289, 310, 382.

P2 D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

e1*4 – Attività di carattere direzionale e uffici privati (Art. 14 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25)

Corpo B – fabbricato ad uso uffici identificati al fg 84 mapp. 505

P2D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

e1*2 – Attività di carattere direzionale e uffici privati (Art. 14 delle NTA) classe di intervento 2 (Art 21 e 23)

Corpo C – fabbricati identificati al fg 84 mapp. 548, 547, 562, 561, 565, 524

P2D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

b2*4 – piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25) ed in minima parte (porzione verso mare) in b1*6 - attività industriali e artigianali (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25),

Corpo D – fabbricato identificato al fg 84 mapp. 470

P2D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

*3 – La categoria funzionale "Industriale e artigianale" generica senza distinzione, (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 3 (Art 21 e 24),

Corpo E – Terreni identificati al fg 84 mapp. 506 e 522

P2D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

e1*2 – Attività di carattere direzionale e uffici privati (Art. 14 delle NTA) classe di intervento 2 (Art 21 e 23) in parte



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

b2*4 – piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25) in parte

Corpo F – Terreni identificati al fg 84 mapp. 504 e 521

P2D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

e1*2 – Attività di carattere direzionale e uffici privati (Art. 14 delle NTA) classe di intervento 2 (Art 21 e 23) in parte

b2*4 – piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25) in parte

Corpo G – Terreno identificato al fg 84 mapp. 563 sub 1, 563 sub 2 e 564 sub 2

P2D – Piastre produttive specializzate (Art. 77 delle NTA)

b2*4 – piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25)

ed in minima parte (porzione verso mare) in b1*6 - attività industriali e artigianali (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25),

Corpo H – Terreno identificato al fg 84 mapp. 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 sub 1.

b2*4 – piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25)

ed in minima parte (porzione verso mare) in b1*6 - attività industriali e artigianali (Art. 11 delle NTA), classe di intervento 4 (Art 21 e 25),

2.5.5 - NTA- Norme Tecniche di attuazione del P.O.C. (estratto)

Si riportano di seguito alcuni estratti significativi delle NTA rimandando comunque alla versione completa del POC adottato pubblicato e visionabile sul sito del Comune di Carrara

http://web.comune.carrara.ms.it/pagina2325_poc-piano-operativo-comunale.html

Art. 7 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a S.C.I.A. o C.I.L.A. che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.



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] S.R.L. - N. 3/2018

2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e gli interventi diretti convenzionati, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi vigenti o agli interventi convenzionati vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.

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, 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 sottoarticolazioni 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;

- b2 · piazzali e depositi di materiali lapidei, con o senza lavorazione.

3. Il Piano Operativo individua altresì una sotto-categoria – con la sigla b3 –

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 ≤ 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 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 articolazioni 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; 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 ·

- e3 ·

- e4 ·

- e5 ·

- e6 ·

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 -*
 - *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 "moderno" di rilevante interesse documentale, intendendo per questo gli edifici 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;*
 - *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;*
 - *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 e gli interventi pertinenziali, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, alle condizioni e limitazioni di cui al successivo art. 25;*
 - *Classe 5 -*
 - *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.*

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 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.);*



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] S.R.L. - N. 3/2018

- *modifiche ai prospetti, salvo il ripristino di aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali, o l'introduzione di quelle finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica;*
 - *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.*
2. *La classe 2, alle condizioni di seguito indicate, consente:*
- a. *la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra per raggiungere la minima altezza utile (HU) indispensabile, sotto il profilo igienico sanitario, per conseguire la destinazione d'uso ammessa, comunque nella misura massima di ml. 0,30;*
 - b. *la realizzazione di maggiori spessori del pacchetto di copertura, compatibilmente alla tipologia della gronda, fino ad un massimo di 0,15 ml, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, alle condizioni specificate al successivo art. 32, comma 3;*
 - c. *l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo edilizio originario e di superficie massima pari al 30% di quella del vano su cui insiste;*
 - d. *aumento della superficie edificata o edificabile (SE) all'interno del volume esistente conseguente a interventi che prevedono una diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari, oltre che dall'introduzione di soppalchi di cui alla precedente lettera c.;*
 - e. *il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato.*
 - f. *la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del D.G.P.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;*
 - g. *l'inserimento e l'adeguamento di impianti tecnologici, da realizzarsi mediante tecniche compatibili e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici urbani.*
L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche decorative dell'edificio, è consentito per necessità statiche, per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici urbani.
3. *Sono altresì ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti stabiliti per la presente classe 2, che non consente nuovi lucernari e nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento di non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma 3, lett. c), fisicamente e formalmente distinte dall'organismo originario.*
4. *Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O.*



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 è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e 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 non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;

- 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 vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto; eventuali nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario. Ai fini del rispetto dei caratteri originari dell'edificio, negli edifici storici, con caratteri e tipologie tradizionali, non sono consentiti pacchetti di isolamento delle facciate a cappotto esterni.

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, limitatamente agli ambiti R1 e R2, come specificato all'art. 69;
- f) la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia; g) il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui al successivo Art. 89

Art. 25 Classe 4

1. La disciplina della classe 4 consente l'adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definiti dalle disposizioni regionali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione devono utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge. In particolare per la classe 4 sono consentiti:

- a) consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale, fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio;
- b) le modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- c) l'inserimento di nuovi solai, comportanti anche l'aumento della SE;
- d) le modifiche dell'involucro murario e dei prospetti compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche se comportante incremento della SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime;



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] S.R.L. - N. 3/2018

- e) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- f) la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento;
- g) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, come definite al successivo art. 33, debitamente certificata;
- h) limitatamente agli ambiti del territorio urbanizzato, la modifica della tipologia della copertura, anche ai fini del risparmio energetico, con la formazione di terrazze, tetti verdi, ecc., senza aumento del Volume totale esistente;
- i) la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e l'eventuale modifica della tipologia della copertura alle condizioni di cui al precedente punto
- h.; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e di resilienza urbana e al complessivo miglioramento della qualità edilizia.
2. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali consentita dalla classe 3, per la classe 4 è consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e la realizzazione di volumi seminterrati o interrati con funzione accessoria alla residenza. Gli interventi pertinenziali devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta e per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. In alternativa agli interventi pertinenziali del presente comma, limitatamente agli ambiti R1 e R2 sono possibili gli ampliamenti funzionali già consentiti per la classe 3, come specificato agli artt. 68 e 69.
3. Nelle parti che il P.O. definisce come addizioni residenziali unitarie, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti architettonicamente e urbanisticamente unitari, per gli edifici in classe 4 valgono le prescrizioni di cui all'Art. 71, comma 4.

Art. 27 Classe 6

1. La disciplina della classe 6, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva può comportare la sostituzione edilizia degli edifici esistenti e le addizioni volumetriche agli edifici produttivi esistenti, così come definite dalle disposizioni regionali, in particolare sono consentiti:
- a) interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi, con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi, con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella originaria ed il raggiungimento di un'altezza massima di 10,50 ml.;
- b) in alternativa alla sostituzione edilizia di cui alla precedente lett. b, sono consentite le addizioni volumetriche agli edifici esistenti con destinazione d'uso industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi con incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo.
2. Agli edifici in classe 6 che il P.O. individua nell'ambito della produzione diffusa (P4), per gli interventi di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica si applicano i limiti dimensionali di cui al successivo art. 79. 3. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia sono consentiti a condizione che sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere almeno una classe energetica superiore a quella obbligatoria per legge.



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] S.R.L. - N. 3/2018

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 retroportuale 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., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Industriale e artigianale (nelle sotto-articolazioni b1 e b2),

Commerciale all'ingrosso e depositi (f),

Direzionale e di servizio (limitatamente alla 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.

Nelle aree P2 poste lungo il Viale Zaccagna

Per le aree P2 poste lungo 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 - depositi e lavorazione del marmo.**

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;

Re = 40%;

H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici;

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 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

2.5.6 – Commenti alle previsioni del P.O.C.

Da quanto potuto apprendere dalla visione del nuovo Piano Operativo Comunale, adottato con DCC n° 60 del 06/08/2020, si evidenziano delle sostanziali variazioni rispetto alle previsioni del vigente Regolamento urbanistico:



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Corpo A –La destinazione dei due edifici esistenti e di tutta l'area di pertinenza cambia in "Attività di carattere direzionale e uffici privati", anche se è comunque possibile mantenere la destinazione esistente in caso di intervento di ristrutturazione.

Corpi C , E, F, G e H – pur mantenendo la destinazione industriale artigianale "P2 D" la sottocategoria b2 destinerebbe la maggior parte dell'area a "piazzali e depositi di materiali lapidei", destinazione che potrebbe limitare l'utilizzo dei terreni a deposito di materiali lapidei; la logica direbbe che si perde quindi la possibilità di realizzare nuovi edifici da destinare alla produzione industriale artigianale; inoltre, la classe di intervento "4", è riferita all'edificio esistente, quindi tratta la maggior parte dell'area quale lotto edificato, di conseguenza all'interno dell'area non sembra consentita la nuova edificazione, ma solo un modesto ampliamento dell'edificio esistente.

Corpo D - pur mantenendo la destinazione industriale artigianale "P2 D" la classe di intervento "3" è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici esistenti , quindi limita gli interventi al mantenimento e riutilizzo del fabbricato presente sul posto; Non è consentita la demolizione e ricostruzione o sfruttamento degli indici di piano.

Le variazioni sopra riportate limitano in modo consistente le possibilità edificatorie o di utilizzo del compendio immobiliare;

Se in fase di approvazione del POC venissero confermate le norme adottate assisteremo ad una consistente perdita di valore dell'immobile, dovuta specialmente limitazioni nell'utilizzo dei terreni liberi, se non alla perdita di capacità edificatoria dei terreni stessi.

Misure di salvaguardia - Gli effetti delle misure di salvaguardia, di cui all'art. 7 delle NTA, sospendono ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il Piano Operativo Comunale (P.O.C.). Non sono altresì ammessi interventi soggetti a S.C.I.A. o C.I.L.A. che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del Piano Operativo.

Pertanto, ad oggi, vale il principio della doppia conformità per cui tra le norme del vigente Regolamento Urbanistico e le norme del P.O.C. adottato, si dovrà valutare l'edificabilità in base alla peggiore delle ipotesi possibili, ovvero valgono le previsioni del P.O.C. in quanto più restrittive.



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] S.R.L. - N. 3/2018

Alla data odierna i terreni sono di fatto “inedificabili”; gli unici interventi possibili sono quelli consentiti dal P.O.C. ovvero l’adeguamento degli edifici esistenti con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con fedele ricostruzione; è inoltre consentita la realizzazione di interventi pertinenziali, che comportano la realizzazione di un volume accessorio aggiuntivo fino al 20% del volume totale fuori terra dell’edificio principale e comunque non superiore a 30 mq. di Superficie edificabile

La valutazione che segue valuta i beni tenendo ferme le destinazioni e disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico.

Una ulteriore valutazione calcola il valore dei beni, in particolare i terreni, sulla base delle nuove norme dettate dal POC adottato e non ancora approvato.

Ricordiamo che l’iter procedurale del POC, ad oggi, prevede la fase delle osservazioni, controdeduzioni con accoglimento o meno delle osservazioni presentate, passaggi nelle varie commissioni ed infine approvazione definitiva, pubblicazione sul BURT.

Al CTU non è dato sapere quale sarà la versione definitiva del piano, che potrebbe anche essere sostanzialmente cambiata rispetto al piano adottato, pertanto la seconda valutazione si basa sulle normative in itinere, quindi è una valutazione che possiamo definire “transitoria”.

Dopo l’approvazione del nuovo POC è opportuno, se nel caso, un aggiornamento della relazione di stima.

Il CTU, considerando che le previsioni del POC possono cambiare in maniera sostanziale le disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, limitando le possibilità di utilizzo delle aree libere, nonché compromettendo in maniera evidente la capacità edificatoria delle stesse, con conseguente perdita del valore del compendio immobiliare di Via Frassina a Carrara, consiglia l’inoltro delle osservazioni da parte della società concordataria entro e non oltre la scadenza prevista del 23/11/2020.



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 SP.INTER,MAR SRL, 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 quindi; 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.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- **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



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- 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 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.**

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

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 (foglio 84 mappali 269, 289, 310, 382, 282 e 287) ricede sotto parte dell' "Area 3" del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società [REDACTED] ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

Nel contesto della procedura di concordato sono stati incaricati l'Ing. [REDACTED] e l'Ing. [REDACTED] che hanno il compito di:

"accertare quali siano gli inquinanti eventualmente presenti in alcuni dei beni costituenti oggetto della presente procedura, in quali beni siano presenti, quali e di che gravità ne siano gli effetti nocivi per la salute pubblica ; quali attività debbano essere compiute per portare a compimento le bonifiche ancora pendenti,, quali siano le modalità di bonificaquali siano i costi più probabili e più realistici della procedura o modalità di bonifica, così come meglio esposto al capitolo 1.2 della presente relazione.

Pertanto gli Ingegneri incaricati dovranno stabilire quali sono gli adempimenti burocratici nonché le azioni materiali, per l'ottenimento del certificato di bonifica dei terreni.

La valutazione considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

Considerazioni di carattere urbanistico – I fabbricati di cui al mappali



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] S.R.L. - N. 3/2018

282 e 287, formati entrambi da più appartamenti, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, sono classificati “A2 (Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario)”, per i quali l’art. 10 delle NTA prevede che sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo.

Il terreno circostante, distinto al foglio 84 mappali 269, 289, 310, 382, oltre alle parti scoperte dei mappali 282 e 287, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, sono 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.

2.6.2 - Corpo B- Descrizione dell’immobile 2

Immobile ad uso ufficio posti verso monte in prossimità della Strada Statale Aurelia, Via Frassina n. 21/A e 21/B, censito in catasto al foglio 84 mappale 505 sub 1.

Confini: a confine mappali 506, 522, 547 e 524 di proprietà della società concordataria SP.INTER,MAR SRL, s.a.

- ❖ **Foglio 84 mappale 505 subalterno 1** – Palazzina realizzata tra gli anni 1937-45 e ristrutturata all’inizio degli anni 2000, formata da piano terra adibito ad uffici e piano interrato utilizzato quale archivio.

L’intero piano terra è suddiviso in due zone con ingresso indipendente (Allegato n. 2.7.1);

A- la parte più grande è utilizzata dalla società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con più postazioni adibite ad ufficio, vano ufficio, sala riunioni, locale tecnico, n. 2 disimpegni, n. 3 servizi igienici con relativo antibagno ed altro wc con ingresso



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] S.R.L. - N. 3/2018

dall'attesa; al piano interrato sono situati due vani utilizzati ad archivio che occupa solo una parte della superficie coperta dell'edificio, collegato al piano superiore da scala interna ad unica rampa

- B- La porzione destinata ad uffici posta a nord dell'edificio è attualmente inutilizzata e comprende grande vano ad uso ufficio, altri due vani ufficio, wc con antibagno

L'edificio presenta (Vedi documentazione fotografica allegati dal n. 2.8.8 al n. 2.8.16:

- Struttura portante in muratura
- Pavimenti in marmo bianco Carrara con inserti di colorazioni più scure
- Rivestimenti dei bagni in marmo
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco
- Soffitti al piano terra controsoffittati da quadrotti in gesso con inserito corpi illuminati e bocchette d'aerazione.
- Infissi esterni in alluminio con doppio vetro
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento formato da impianto di climatizzazione estivo-e diffusori fan coil (Vedi descrizione dettagliata sotto).

Lo stato di manutenzione dell'edificio è sufficiente ad eccezione del vano al piano interrato adibito ad archivio che presenta degli importanti fenomeni infiltrativi materializzati da ampie macchie umide con distacco di intonaco e vernice; il vano interrato necessita di un qualche intervento di risanamento e/o impermeabilizzazione per riportare i locali in uno stato di normalità.

L'area esterna annessa all'unità, identificata dall'area libera del mappale 505 ed ancora meglio rappresentata dalla planimetria catastale prot. n. 163350 del 25/10/2002 (Allegato n. 2.6.11), è costituita da un terrazzamento posto verso mare, leggermente rialzato, adibito a giardino, rifinito a prato con presenza di alberi di ulivo.

L'impianto di climatizzazione è formato dai diffusori interni (fan coil ed impianto canalizzato) e dai due gruppi di refrigerazione collocati nell'ambiente semiaperto posto verso monte del fabbricato a se



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

stante mappale 548, che servono rispettivamente la zona A e B degli uffici come sopra già descritte.

L'impianto di climatizzazione è del tipo estivo-invernale, con ricambio d'aria e recupero del calore, formato da:

- Gruppo refrigeratore monoblocco reversibile aria/acqua a pompa di calore, marca DAIKIN modello EUW25HW1, con ventilatori elicoidali... (Vedi descrizione completa dell'impianto dalla scheda tecnica di cui all'allegato n. 2.14.1b e dalla documentazione fotografica allegato n. 2.14.1a che fotografa il Gruppo di refrigeratore ed i componenti visibili)
- Gruppo refrigeratore monoblocco reversibile aria/acqua a pompa di calore, marca DAIKIN modello EUWY10HW1, con ventilatori elicoidali... (Vedi descrizione completa dell'impianto dalla scheda tecnica di cui all'allegato n. 2.14.1c e dalla documentazione fotografica allegato n. 2.14.1a).

Gli ambienti interni del locale sono dotati di impianto d'allarme con comunicatore telefonico marca TECNOALARM, modello TP16-256, formato da centralina situata nel locale tecnico, dispositivo di comando con consolle LCD, sensori di movimento presenti in quasi tutti gli ambienti e sirena (vedi documentazione fotografica allegato n. 2.14.2).

Il lotto di terreno ricade sotto parte dell' "area 2", del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società ██████████ ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

La valutazione considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

Considerazioni di carattere urbanistico – I fabbricati di cui al mappali 505, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, sono individuati quali edifici esistenti.

Il mappale 505 ricade sotto parte di area destinata a "Verde pubblico - sottozona G3" ed in parte "Area privata soggetta a normativa specifica".



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.

Confini: a confine mappale 375 di proprietà di ██████████ ██████████, strada comunale, mappali 470, 504, 505, 506, 269 ed altri di proprietà della società concordataria SP.INTER,MAR SRL, s.a.

❖ **Foglio 84 mappale 548** - Fabbricato ad uso magazzino, formato da 5 vani con accesso dall'esterno, così utilizzati (Allegato n. 2.7.2):

- il vano rettangolare di maggiori dimensioni è utilizzato ad archivio
- i due vani posti verso mare, accessibili da ballatoio rialzato 4 scalini rispetto alla linea di terra, sono utilizzati a magazzino,
- il piccolo vano posto verso monte/Viareggio, chiuso da un sistema di grate, è occupato da un vecchio generatore in disuso
- il vano posto verso monte, chiuso da grate e coperto da pannelli sandwich autoportanti, è occupato dalle macchine dell'impianto di condizionamento .

L'edificio presenta (Vedi documentazione fotografica allegati nn. 2.8.17 e 2.8.18):

- Struttura portante mista; parte in muratura e parte costituita da pilastri e pannelli prefabbricati
- Copertura piana formata da pannelli prefabbricati
- Pavimenti in piastrelle di gres piccolo formato, ad eccezione del locale macchine condizionamento e generatore che sono rifinite con battuto in calcestruzzo
- Gli infissi sono in lamiera o profilati in ferro; alcuni vani sono chiusi da delle grate in ferro.
- Impianto elettrico a vista.

Stato manutenzione: discreto per l'uso che ne viene fatto.

❖ **Foglio 84 mappali 547, 562, 561, 565, 524** – Capannone prefabbricato con vasto piazzale annesso, in Via Frassina n. 21/D (Allegato n. 2.2.1).

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).



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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 antipánico
- 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 ██████████ SRL.

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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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 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 con annesso piazzale, in Carrara Via Frassina n. 21/C, della sup. cop. di mq 2.305 ed area scoperta di 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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

13.500....(vedi parte segnata con colore più scuro nel allegato sub 2) è **stato concesso dalla società** ██████████ SRL, 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 ██████████.

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, è stata concessa in affitto dalla società ██████████ SRL alla società ██████████ in forza del **Contratto d'affitto d'azienda**, ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ ██████████, è stata vincolata a "parcheggi a pertinenza del fabbricato oggetto di intervento"

Il lotto di terreno comprende l'"area 5, l'area 4", una parte dell'"area 3", una parte dell'"area 6.2" un una parte dell'"area 2" del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società ██████████ ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

La porzione di immobile comprendente il capannone ed una consistete porzione del piazzale pertinenziale, indicata nel citato piano di bonifica quale "Area 6.1", a seguito di determinazione n. 8649 del 12/10/2001



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara ha ottenuto il “certificato di bonifica”

Nel contesto della procedura di concordato sono stati incaricati l'Ing. ██████████ e l'Ing. ██████████ che hanno il compito di:

“accertare quali siano gli inquinanti eventualmente presenti in alcuni dei beni costituenti oggetto della presente procedura, in quali beni siano presenti, quali e di che gravità ne siano gli effetti nocivi per la salute pubblica ; quali attività debbano essere compiute per portare a compimento le bonifiche ancora pendenti,, quali siano le modalità di bonificaquali siano i costi più probabili e più realistici della procedura o modalità di bonifica, così come meglio esposto al capitolo 1.2 della presente relazione.

Pertanto gli Ingegneri incaricati dovranno stabilire quali sono gli adempimenti burocratici nonché le azioni materiali, per l'ottenimento del certificato di bonifica dei terreni.

La valutazione considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

Considerazioni di carattere urbanistico – I fabbricati di cui al mappali 547 e 548, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, sono individuati quali edifici esistenti, nel contesto di area “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento”.

Il mappali 547 e 548, che comprende il capannone il magazzino con relativa area pertinenziale, i mappali 561, 562, 565 e 524, di una superficie complessiva di mq 72.639, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, ricade 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 prevede le destinazioni d'uso d2 (attività laboratoriale) , g1 (artigianato produttivo



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

ed industria) , f9 (impianti e attrezzature tecnologiche) con i seguenti indici:

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 = 50%; (Si definisce «rapporto di copertura» (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf))

H massima = ml.12,00

escluso volumi tecnici

Potenzialità edificatoria del lotto è la seguente:

SUL massima (superficie fondiaria di mq 57.069 x 0,80) = mq 45.655

Rapporto di copertura (superficie fondiaria di mq 57.069 x 50%) =mq 28.5347

Sul lotto in questione sono stati edificati mq 5.117 di capannone, + mq 134 del magazzino= mq 5.251 pertanto rimangono da edificare

SUL edificabile (mq 45.655 – mq 5.251) = mq 40.404

Rapporto di copertura edificabile (mq 28.467 - mq 5.251) = mq 23.283

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 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 cls (in pessimo stato)
- I soffitti rifiniti ad intonaco (l'intonaco del soffitto appare fortemente danneggiato da consistenti infiltrazioni provenienti dalla copertura



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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 terreno è compreso all'interno e sotto parte dell'"area 5" del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società ██████████ ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

Confini: a confine Strada Comunale, mappale 547 di proprietà SPIDERMAR SRL, s.a.

Considerazioni di carattere urbanistico – Il lotto in questione ha una superficie catastale di mq 2.133, di cui mq 580 vincolata e non edificabile; la superficie fondiaria o edificabile è di mq 1.553 ed è consentita la realizzazione di una superficie coperta di mq 776.

Gli interventi possibili sul lotto sono 2:

- Ampliamento di una superficie coperta di mq 403 in aggiunta ai mq 373 esistenti (salvo rispetto delle distanze legale dai confini)
- Demolizione dell'edificio esistente e costruzione di un nuovo fabbricato di una superficie coperta di mq 776 (salvo rispetto delle distanze legale dai confini)



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 ██████████ 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 ██████████ SRL, una porzione sistemata a giardino con piante 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 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 terreno è compreso all'interno e sotto parte dell'"area 3" del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società ██████████ L ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

Confini: a confine Strada Statale Aurelia, mappale 525 di proprietà di ██████████, mappali 505, 310 ed altri di proprietà SPIDERMAR SRL, mappale 331 di proprietà di ██████████ (Ex ██████████), mappale 551 di proprietà ██████████ s.a.



Considerazioni di carattere urbanistico – Il lotto in questione ha una superficie catastale di mq 3.646, di cui circa mq 2.020 vincolato a verde pubblico, mq 650 a parcheggio pubblico, mq 200 a Viabilità e mq 776 destinato ad area privata soggetta a normativa specifica .

2.6.6 Corpo F - Descrizione dell'immobile 6

Strada interna al compendio - foglio 84 mappali 504 e 521

Strada carrabile di uso comune, di mq 3.902, che si sviluppa per un primo tratto rettilineo tra i mappali 503 e 524 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 terreno è compreso all'interno e sotto parte dell'"area 7" del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società [REDACTED] ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

La valutazione che segue considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

Confini: a confine mappale 503, 542 e 535 di proprietà di [REDACTED], mappali 506,524 563, 537 ed altri di proprietà SPIDERMAR SRL, mappale 331 di proprietà di [REDACTED], s.a.

Considerazioni di carattere urbanistico – La porzione di terreno



rientra tra le aree destinate a Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento

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.

Il lotto di terreno comprende una parte dell'area 6.2", una parte dell'area 8" un una parte dell'area 7" del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell'anno 2002; la società [REDACTED] ha richiesto la Certificazione di avvenuta bonifica, richiesta che però è stata rigettata dalla Provincia di Massa Carrara (vedi capitolo 2.4.4 – Cenni sul progetto di bonifica)

Nel contesto della procedura di concordato sono stati incaricati l'Ing. [REDACTED] e l'Ing. [REDACTED]

“accertare quali siano gli inquinanti eventualmente presenti in alcuni dei beni costituenti oggetto della presente procedura, in quali beni siano presenti, quali e di che gravità ne siano gli effetti nocivi per la salute pubblica ; quali attività debbano essere compiute per portare a compimento le bonifiche ancora pendenti,, quali siano le modalità di bonificaquali siano i costi più probabili e più realistici della procedura o modalità di bonifica, così come meglio esposto al capitolo 1.2 della presente relazione.

Pertanto gli Ingegneri incaricati dovranno stabilire quali sono gli adempimenti burocratici nonché le azioni materiali, per l'ottenimento del certificato di bonifica dei terreni.

La valutazione considera il terreno libero dagli adempimenti di cui sopra; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Confini: a confine mappale 375 di proprietà di
SPA, terreno mappale 331 di proprietà di
SRL (Ex ██████████), mappale 504 strada interna,
mappali 547, 561, 565 e 524 di proprietà SPIDERMAR SRL.

Considerazioni di carattere urbanistico – La porzione di terreno identificata dal mappale 563, di una superficie catastale di mq 17.492, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico comunale, è 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, è per la maggior parte vincolato a “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente”

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 29.486, 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).

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 comprende tutta l’”area 9”, una parte dell’”area 8” un una parte dell’”area 7” del progetto di bonifica approvato dal Comune di Carrara nell’anno 2002; per il lotto in questione i lavori di bonifica non sono stati eseguiti.



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] S.R.L. - N. 3/2018

Nel contesto della procedura di concordato sono stati incaricati l'Ing. [REDACTED] e l'Ing. [REDACTED] che hanno il compito di:

“accertare quali siano gli inquinanti eventualmente presenti in alcuni dei beni costituenti oggetto della presente procedura, in quali beni siano presenti, quali e di che gravità ne siano gli effetti nocivi per la salute pubblica ; quali attività debbano essere compiute per portare a compimento le bonifiche ancora pendenti,, quali siano le modalità di bonificaquali siano i costi più probabili e più realistici della procedura o modalità di bonifica, così come meglio esposto al capitolo 1.2 della presente relazione.

Pertanto gli Ingegneri incaricati dovranno stabilire la quantità, tipologia di materiale presente nel sottosuolo e fuori terra, se per tali tipologie di materiali vi è l'obbligo di smaltimento o meno e quanti sono gli eventuali costi di bonifica.

La valutazione considera il terreno come libero dal sopra descritto cumulo di materiale; la valutazione definitiva verrà espressa nella stima finale redatta in maniera congiunta con il Collegio di esperti/estimatori.

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 SPIDERMAR SRL, mappale 542, s.a.

Considerazioni di carattere urbanistico – Il lotto di terreno di una superficie catastale complessiva di mq 29.486., per effetti del vigente Regolamento Urbanistico comunale, per mq 29.084 è destinato “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento”, mentre per i restanti mq 400 è destinato a “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente”.

Pertanto all'interno del lotto avente una superficie fondiaria o edificabile di mq 29.084 è possibile edificare un edificio di tipo industriale artigianale di una SUL massima di mq 23.267 ed una superficie coperta massima di mq 14.542.

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



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Corpo B- Immobile 2

Fabbricato ad uso Uffici con giardino annesso, posto verso la Strada Statale Aurelia foglio 84 mappale 505 subalterno 1

Stato: L'immobile è stato concesso dalla società ██████████ SRL, 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 ██████████; 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.

La società S ██████████ utilizza la sola porzione A dell'immobile.

Corpo C- Immobile 3

- ❖ Fabbricato ad uso magazzino foglio 84 mappale 548

Stato: concesso dalla società ██████████ SRL, in comodato gratuito e temporanea alla società a ██████████, con lo stesso contratto di cui sopra.

- ❖ 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 ██████████ SRL, 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 ██████████; 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.
- 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 società ██████████ in forza del **contratto di affitto d'azienda** 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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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). 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 ██████████. 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.

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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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)

2.8.a - 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.b - 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- [REDACTED] – Relazione di stima Dott. [REDACTED]
[REDACTED]
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 [REDACTED]
[REDACTED] 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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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
[REDACTED] 26/10/2017 rep 134543	Massa ZIA Via Aurelia Ovest	Mq 437	€ 345.000	€ 789
[REDACTED] del 16/5/2017 rep 45943	Massa ZIA Via [REDACTED]	Mq 1.692	€ 1.075.000	€ 635

**Valori OMI - Anno 2019 – Semestre 2
Carrara – Periferica zona industriale**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MINIMO €/mq	VALORE DI MERCATO MASSIMO €/mq	MEDIA DEI VALORI €/mq
Capannone	Normale	€ 460.00	€ 650.00	€ 555.00
Uffici	Normale	€ 900.00	€ 1.350.00	€ 1.250.00
Abitazioni di tipo economico	Normale	€ 850.00	€ 1.250.00	€ 1.050.00

**Valori OMI - Anno 2019 – Semestre 2
Massa – Zona industriale Apuana**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MINIMO €/mq	VALORE DI MERCATO MASSIMO €/mq	MEDIA DEI VALORI €/mq
Capannone	Normale	€ 460.00	€ 690.00	€ 575.00

Vendita presso agenzie immobiliari (Capannoni)

DAL SITO	RIF	OGGETTO VENDITA	SUP COMM	PREZZO VENDITA	PREZZO AL MQ
Immobiliare.it	Pva2408 15-1-2019	Vendita capannone vedi all. xx	Mq 1.700	€ 1.000.000	€ 588

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 vedi all. xx	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



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] S.R.L. - N. 3/2018

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:

TIPOLOGIA IMMOBILE	STATO MANUTENTIVO	VALORE AL MQ
Capannone industriale	Normale	€ 700,00
Corpo servizi/uffici all'interno del capannone	Normale	€ 900,00
Costruzione adibito a magazzino	Normale	€ 700,00
Fabbricato adibito ad uffici	Normale	€ 1.300,00
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		€ 110,00
Fabbricato residenziale sup abitabile	Pessimo	€ 400,00
Fabbricato residenziale sup accessori	Pessimo	€ 150,00



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

2.8.1 - STIMA DELL'IMMOBILE 1 - 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

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Mappale 282 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14	Sup. Lorda	Terra	mq 342,00	X	€ 400,00	=	€ 136.800,00
	Sup. Lorda	Primo	mq 342,00	X	€ 400,00	=	€ 136.800,00
	Sup. Lorda	Sottotetto	mq 342,00	X	€ 150,00	=	€ 51.300,00
Mapp 287 sub 3	Sup. Lorda	Terra	mq 140,50	X	€ 400,00	=	€ 56.200,00
Mapp 287 sub 4	Sup. Lorda	Primo	mq 138,80	X	€ 400,00	=	€ 55.520,00
	balcone	Sup	mq 1,30	X	€ 100,00	=	€ 130,00
Terreno libero mapp 282	Superficie	1750	mq 1.500	X	€ 25,00	=	€ 37.500,00
Terreno libero mapp 287	Superficie	360	mq 240	X	€ 25,00	=	€ 6.000,00
Terreno mappale 269	Superficie		mq 5.553	X	€ 25,00	=	€ 138.825,00
Terreno mappale 289	Superficie		mq 357	X	€ 25,00	=	€ 8.925,00
Terreno mappale 382	Superficie		mq 176	X	€ 25,00	=	€ 4.400,00
V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE							€ 661.200,00

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

-€ 132.240,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

€ 528.960,00



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

2.8.2 - STIMA DELL'IMMOBILE 2 - Corpo B -Palazzina uffici fg 84 mapp 505 sub 1

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Uffici mapp 505 sub 1	Sup. Lorda	Terra	mq 524,20	X	€ 1.300,00	=	€ 681.460,00
Archivio interrato	Sup. Lorda	Interrato	mq 116,00	X	€ 400,00	=	€ 46.400,00
Area libera giardino	Superficie		mq 1.310	X	€ 25,00	=	€ 32.750,00
VALORE PARZIALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE							€ 760.610,00

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali -€ 1.000,00

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile -€ 6.000,00

V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 753.610,00

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

Valore di mercato € 753.610,00 X 20% = -€ 150.722,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 602.888,00

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] S.R.L. - N. 3/2018

2.8.3 - STIMA DELL'IMMOBILE 3 - Corpo C - Capannone con annessi uffici e piazzale- fg 84 mappali 547, 548, 562, 561, 565 e 524

Di seguito si determina il valore della “capacità edificatoria residua” del lotto.
Superficie fondiaria del lotto (sup totale meno aree non edificabili) mq 57.069
SUL massima (superficie fondiaria di mq 57.069 x 0,80) = mq 45.655
Rapporto di copertura (superficie fondiaria di mq 57.069 x 50%) = mq 28.5347
Sul lotto in questione sono stati edificati mq 5.251 di capannone + magazzino, pertanto rimangono da edificare
SUL edificabile (mq 45.655 – mq 5.251) = mq 40.404
Rapporto di copertura edificabile (mq 28.467 - mq 5.251) = mq 23.283

Prendendo come riferimento quest'ultimo valore, si determina il valore di un potenziale “nuovo capannone” realizzabile sul lotto
Mq 23.283 x €/mq 900.00 = € 20.954.700,00
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”
(€ 20.954.700,00 x 22,5%) = € **4.714.807,50**

A verifica del valore riferito alla “capacità edificatoria residua” sopra calcolato si determina lo stesso valore quantificando la superficie del terreno edificabile residuo, ovvero sottraendo dalla superficie fondiaria complessiva (Sf) quella consumata dal capannone realizzato.

Superficie fondiaria del lotto mq 57.069
Superficie fondiaria attribuibile al capannone (inverso del rapporto di copertura) mq 5.251 x 1/50% = mq 10.430
Superficie fondiaria residua mq 57.069 - mq 10.430 = mq 46.639

Assumendo un valore del terreno al mq di € 110.000 si determina il valore della “capacità edificatoria residua”
mq 46.639 x € al mq 110 = € **5.130.000,00**
Quale valore di stima della “capacità edificatoria residua” si assume la media dei due valori sopra calcolati
(€4.714.807,50 + € 5.130.000,00)/2 = € **4.922.403,00**

Nota: Il terreno, di una superficie catastale complessiva di mq 72.639, comprende fabbricati per una superficie coperta di mq 5.251, oltre a mq 3.400 in “Sottozona F4 – Viabilità”, mq 7600 in “Verde pubblico - Sottozona G2”, mq 1.100 in “Sede ferrovia e stazione passeggeri - Sottozona F”, mq 3.100 in “Zone agricole di tutela paesaggistica - Sottozona F”.

Il calcolo del valore del bene come sopra determinato comprende:



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- il valore del costruito
- mq 3.400 di terreno destinato a Viabilità
- mq 7.600 di terreno destinato Verde pubblico
- mq 1.100 di terreno destinato a sede ferroviaria
- mq 3.100 di terreno in "Zone agricole di tutela paesaggistica
- capacità edificatoria residue del lotto come sopra calcolata

Magazzino mappale 548	Sup. Lorda	Terra	mq 134,00	X	€ 700,00	=	€ 93.800,00		
Capannone mapp. 547	Sup. Lorda	Terra	mq 4.845	X	€ 700,00	=	€ 3.391.500,00		
Corpo servizi/uffici	Sup. Lorda	Terra	mq 272	X	€ 900,00	=	€ 244.800,00		
Terreno destinato a viabilità	Superficie		mq 3.400	X	€ 25,00	=	€ 85.000,00		
Terreno destinato a verde pubblico	Superficie		mq 7.600	X	€ 25,00	=	€ 190.000,00		
Terreno destinato a sede ferroviaria	Superficie	Incidenza pavimentaz	mq 1.100	X	€ 25,00	=	€ 27.500,00		
Terreno destinato zona agricolo tutela	Superficie	Incidenza pavimentaz	mq 3.100	X	€ 25,00	=	€ 77.500,00		
Capacità edificatoria residua del lotto								€ 4.922.403,00	
VALORE PARZIALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE								€ 9.032.503,00	
A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali (Mappale 548)								-€ 700,00	
A sottrarre le spese per la regolarizzazione edilizia del fabbricato (Mappale 548)								-€ 17.000,00	
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	
V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE								€ 9.008.603,00	
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore parziale di mercato sopra calcolato, ridotto del 21% 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							€ 9.008.603 X	21% =	-€ 1.891.806,63
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO								€ 7.116.796,37	



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

2.8.4 - STIMA DELL'IMMOBILE 4- Corpo D – Stazione di pompaggio foglio 84 mappale 470

Di seguito si determina il valore della “Capacità edificatoria residua” del lotto.

Superficie catastale del lotto mq 2133

Superficie fondiaria del lotto (sup. totale meno aree non edificabili) mq 1553

SUL massima (superficie fondiaria di mq 1.553 x 0,80) = mq 1.242

Rapporto di copertura (superficie fondiaria di mq 1.553 x 50%) = mq 776

Sul lotto in questione sono stati edificati mq 373 di costruzione, pertanto rimangono da edificare

Rapporto di copertura edificabile (mq 776 - mq 373) = **mq 403**

Prendendo come riferimento quest'ultimo valore, si determina il valore di un potenziale “nuovo capannone” realizzabile sul lotto

Mq 403 x €/mq 900.00 = € 362.700,00

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”

(€ 362.700,00 x 22,5%) = **€ 81.607,00**

A verifica del valore riferito alla “capacità edificatoria residua” sopra calcolato si determina lo stesso valore quantificando la superficie del terreno edificabile residuo, ovvero sottraendo dalla superficie fondiaria complessiva (Sf) quella consumata dal capannone realizzato.

Superficie fondiaria del lotto mq 1.553

Superficie fondiaria attribuibile al capannone (inverso del rapporto di copertura)

mq 373 x 1/50% = mq 746

Superficie fondiaria residua mq 1.553 - mq 746 = mq 807

Assumendo un valore del terreno al mq di € 110.000 si determina il valore della “capacità edificatoria residua”

mq 807 x € al mq 110 = **€ 88.770,00**

Quale valore di stima della “capacità edificatoria residua” si assume la media dei due valori sopra calcolati

(€ 81.607,00 + € 88.770,00)/2 = € 85.188,00



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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 dest Viabilità	Superficie		mq 220	X	€ 25,00	=	€ 5.500,00	
Terreno tutela paesagg	Superficie		mq 360	X	€ 25,00	=	€ 9.000,00	
Calcolo capacità edificatoria residua del lotto								€ 85.188,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (1)								€ 176.688,00

A verifica del valore sopra espresso si determina il valore del bene ipotizzando la demolizione del fabbricato esistente e la valutazione del terreno edificabile libero da costruzioni.

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.		Euro/mq		VALORI PARZIALI	
Terreno edificabile	Superficie		mq 1.553	X	€ 110,00	=	€ 170.830,00	
Terreno dest Viabilità	Superficie		mq 220	X	€ 25,00	=	€ 5.500,00	
Terreno tutela paesagg	Superficie		mq 360	X	€ 25,00	=	€ 9.000,00	
VALORE PARZIALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE								€ 185.330,00

A sottrarre i costi della demolizione del fabbricato esistente, il trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica, l'onere della discarica, e le spese tecniche da sostenere

-€ 35.000,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (2) € **150.330,00**

Ai fini della perizia si assume la media dei valore di mercato (1) e (2) come sopra determinati

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (1) € 176.688,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (2) € 150.330,00

V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € **163.509,00**

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

-€ 32.701,80

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € **130.807,20**



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

2.8.5 - STIMA DELL'IMMOBILE 5 - Corpo E - Terreno a parcheggio e verde Foglio 84 mappale 506 e 522

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Terreno mappale 506	Superficie		mq 3.585	X € 45,00	= € 161.325,00
Terreno mappale 522	Superficie		mq 61	X € 45,00	= € 2.745,00

V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 164.070,00

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 -€ 32.814,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 131.256,00**2.8.6 - STIMA DELL'IMMOBILE 6 - Corpo F- Strada interna al compendio foglio 84 mappali 504 e 521**

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Terreno mappale 504	Superficie		mq 3.899	X € 45,00	= € 175.455,00
Terreno mappale 521	Superficie		mq 3,00	X € 45,00	= € 135,00

V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 175.590,00

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 -€ 35.118,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 140.472,00

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] S.R.L. - N. 3/2018

2.8.7 - STIMA DELL'IMMOBILE 7 - Corpo G - Terreno libero foglio 84 mappali 563 sub 1, 563 sub 2 e 564 sub 2

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Terreno mappale 563	Superficie		mq 17.492	X € 110,00	= € 1.924.120,00
Terreno mappale 564	Superficie		mq 1.580	X € 25,00	= € 39.500,00

V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 1.963.620,00

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 -€ 392.724,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 1.570.896,00**2.8.8 STIMA DELL'IMMOBILE 8 - Corpo H - Terreno con cumulo materiale Foglio 84 84 mappali 333, 334, 335, 376, 377, 378, 380, 381, 534, 540, 537 /1**

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Terreno mappale 333	Superficie		mq 200	X € 110,00	= € 22.000,00
Terreno mappale 334	Superficie		mq 481	X € 110,00	= € 52.910,00
Terreno mappale 335	Superficie		mq 520	X € 110,00	= € 57.200,00
Terreno mappale 376	Superficie		mq 175	X € 110,00	= € 19.250,00
Terreno mappale 377	Superficie		mq 1.461	X € 110,00	= € 160.710,00
Terreno mappale 378	Superficie		mq 112	X € 110,00	= € 12.320,00
Terreno mappale 380	Superficie		mq 1.671	X € 110,00	= € 183.810,00
Terreno mappale 381	Superficie		mq 4.950	X € 110,00	= € 544.500,00
Terreno mappale 534	Superficie		mq 555	X € 110,00	= € 61.050,00
Terreno mappale 540	Superficie		mq 16.640	X € 110,00	= € 1.830.400,00
Vincolato a sede ferroviaria			mq 400	X € 25,00	= € 10.000,00
Terreno mappale 537	Superficie		mq 2.321	X € 110,00	= € 255.310,00

V.M. - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 3.209.460,00

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 -€ 641.892,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 2.567.568,00

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: ██████████ S.R.L. - 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.)
COMPENDIO IMMOBILIARE in Carrara Via Frassina				
A Immob.1	Palazzina residenziale	fg 84 mappale 282		
	Palazzina residenziale	fg 84 mappale 287		
	Terreni	mapp 269, 289, 310, 310 e 382		
	VALORE del Corpo A		€ 661.200,00	€ 528.960,00
B Immob.2	Palazzina uffici	fg 84 mappale 505 sub 1		
	VALORE del Corpo B		€ 753.610,00	€ 602.888,00
C Immob.3	Magazzino	fg 84 mappale 548		
	Capannone e piazzale	fg 84 mappale 547		
	Terreni	mappali 562,561,565 e 524		
	VALORE del Corpo C		€ 9.008.603,00	€ 7.116.796,37
D Immob.4	Stazione di pompaggio	fg 84 mappale 470		
	VALORE del Corpo D		€ 163.509,00	€ 130.807,20
E Immob.5	Terreno parcheggio e verde	fg 84 mappali 506 e 522		
	VALORE del Corpo E		€ 164.070,00	€ 131.256,00
F Immob.6	Strada interna	fg 84 mappali 504 e 521		
	VALORI del Corpo F		€ 175.590,00	€ 140.472,00
G Immob.7	Terreno libero	fg 84 mappali 563 e 564		
	VALORE del Corpo G		€ 1.963.620,00	€ 1.570.896,00
H Immob.8	Terreno con cumulo materiale	mapp.333-334-376-377 378-380-381-534-540-537		
	VALORI del Corpo H		€ 3.209.460,00	€ 2.567.568,00
TOTALE VALORI DI MERCATO (V.M.)			€ 16.099.662,00	
TOTALE VALORI DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)				€ 12.789.643,57

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.



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:

██████████ - diritto del concedente per 2/6

Del Medico Augusto - diritto del concedente per 1/6

██████████ - diritto del concedente per 3/6

██████████ SRL - Livellario

3.3- Provenienza /Continuità ventennale delle trascrizioni

1- Con atto di compravendita Notaio ██████████ del 23/10/1978 repertorio 128930, trascritto il 03/11/1978 al n. 5054 di particolare (Allegato n. 3.5), la società F ██████████ A vende alla società ██████████ SRL 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



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

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 **Regolamento Urbanistico**, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni :

- 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.3ls - 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 del terreno(Allegato n. 2.10.8)

3.4.2- P.O.C. - Piano Operativo Comunale

Il Comune di Carrara Con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 06/08/2020 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale. La delibera è in fase di pubblicazione all'Albo Pretorio e diviene esecutiva



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

a partire dal giorno 14/09/2020.

E' pubblicata sul B.U.R.Toscana n° 39 del 23/09/2020 e, pertanto, è possibile presentare le eventuali osservazioni nei 60 gg successivi con **termine di presentazione del 23/11/2020**.

Il P.O.C. destina il terreno tra le "Componenti della Viabilità" sottocategoria "M5-Strada di distribuzione urbana"

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.

STIMA DEL TERRENO -In Comune di Carrara - fg 69 mapp. 679					
PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie	Terreno libero	mq 380	X	€ 1,00	= € 380,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE					€ 380,00
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
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO					€ 304,00



4. Terreno In Comune di Massa (MS), Località Gorine – Foglio 116 mappale 179

4.1- Descrizione dell'immobile

Appezamento di terreno di mq 4.322, situato in zona periferica poco commerciale, in località Gorine, nei pressi della Stazione Ferroviaria di Massa e del penitenziario cittadino (Allegati nn. 1-2).

Il terreno è compreso tra la Via della Repubblica, l'area ferroviaria, un distributore di benzina ed un edificio misto residenziale-commerciale.

Il lotto è formato da una striscia di terreno che si sviluppa lungo la fascia occupata dai binari della ferrovia e di una porzione, a formare una sorta di T, che si estende verso la strada pubblica.

Tra la strada pubblica ed il terreno vi è rappresentata catastalmente una striscia di terreno che risulta di proprietà della Provincia di Massa Carrara (Mappale 198); la recinzione del lotto si estende fin sul ciglio della strada occupando la porzione di terreno di proprietà provinciale.

La superficie del lotto è quasi interamente pavimentata con strato di asfalto bituminoso; ai lati è presente della vegetazione di rovi e sterpaglie nata spontaneamente.

A confine: mappale 298 di proprietà di "[REDACTED]" (Allegato n. 4.4.2), mappale 198 intestato alla Provincia di Massa Carrara (allegato n. 4.4.3), mappale 163 intestato a "[REDACTED]" (Allegato n. 4.4.1), mappale 172, s.a.

4.2 - Dati Catastali

Sezione Catasto Terreni - Immobili censiti all'Ufficio del Territorio, provincia di Massa Carrara, Comune di Massa (Allegato n. 4.3),

Foglio **116** mappale **179**, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie mq 4.322, reddito dominicale € 55.80, reddito agrario € 17.86
In catasto intestato a:



4.3- Provenienza/Continuità ventennale delle trascrizioni

1- Con atto di fusione Notaio [REDACTED] del 23/11/2017 repertorio 143.984, registrato a Lucca il 06/12/2017 al n. 9190 (Allegato n. 2.9.1), viene convenuto che:

- 1) la società **CARRARA [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 **conseguenziale ma contestuale, si fonde per incorporazione nella controllata [REDACTED] S.r.l., che subentra così in pieno diritto... in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata**

1- Verbale di assemblea Notaio [REDACTED] del 19/05/2004 repertorio 18.943, registrato a Massa il 04/06/2004 al n. 689, trascritto il 24/05/2004 al n. 3827 di particolare (Allegato n. 4.8.1), con il quale a società [REDACTED] S.r.l. conferisce nella società [REDACTED] e tra i cespiti vi è il “complesso immobiliare sito in Massa Via Pellegrini e precisamente: area pianeggiante....di complessivi mq 4.322... Censita al NCT al foglio 116 mappale 179...

2- Atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 16/10/1989 repertorio 120.016, trascritto il 11/11/1989 al n. 6785 di particolare (Allegato n. 4.8.2), con il quale [REDACTED] vende alla società [REDACTED] S.r.l. “ terreno..... in Massa località Gorine distinto al NCT.... foglio 116 mappale 179 di mq 4.322” ..

3- Atto di divisione Notaio [REDACTED] del 18/07/1968 repertorio 1678830/10848, trascritto il 09/08/1968 al n. 3530 di particolare (Allegato n. 4.8.3), con il quale a [REDACTED] viene assegnato, tra l'altro, un terreno seminativo alle Gorine distinto alla sezione C. mappale 6681 di mq 4468.



4.4.1- Titoli edilizi

- Autorizzazione edilizia n. 124/89 del 26/07/1989, richiesta dalla società SPINTERMAR SRL, e relativa al “Progetto di livellamento terreno e recinzione” (Allegato n. 4.11)

4.4.2- Conformità edilizia del bene

La società SPINTERMAR SRL, proprietaria del terreno, nell'istanza rivolta al Sindaco (Allegato n. 4.11.1) richiede il “*Livellamento e l'asfaltatura del piazzale per scarico di marmo in contenitori di legno e containers da spedire tramite Ferrovia*”; la autorizzazione edilizia n. 124/89 (Allegato n. 4.11.2) rilasciata precisa che i lavori autorizzati sono:

- *Livellamento terreno per la realizzazione di un piazzale per scarico di marmo in contenitori di legno e containers*
- *Completamento recinzione*
- *Costruzione di piccola porzione di muro.....*

Quindi non si parla in alcun modo di asfaltatura del terreno e nemmeno sul grafico, parte integrante della autorizzazione, viene riportato alcun tipo di asfaltatura o di pavimentazione (Allegato n. 4.11.3).

L'informativa del Capo ripartizione Arch. ██████████ (Allegato n. 4.11.5), datata 18/07/1989, visto che il terreno secondo il PRG vigente all'epoca ricade parte in sede di nuova strada ed in parte in fascia di rispetto di detta strada (vedi scheda ecografica allegato n. 4.11.4), rileva che “*vi è contrasto con la destinazione di zona prevista dal PRG*”. *Stante la suddetta rilevata non conformità dell'intervento progettato con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico e la contestazione che nella presente fattispecie non trattasi di semplice occupazione di suolo mediante deposito materiali o esposizioni merci a cielo libero.....in quanto è prevista sia l'asfaltatura che la recinzione....”*

Se ne deduce che l'autorizzazione edilizia n. 124/89 autorizza il livellamento del terreno, la recinzione, ma non l'asfaltatura e il cambio di destinazione dell'area.

Pertanto l'asfaltatura del terreno è da considerarsi realizzata abusivamente senza titolo edilizio.

La superficie del terreno è stata rilevata quasi completamente coperta



da uno strato di asfalto bituminoso; dalla visione delle foto aeree estratte dal sito della Regione Toscana “Fototeca”, si deduce che la pavimentazione del terreno è stata eseguita tra l’anno 1987 e l’anno 1996 (vedi foto aeree risalenti agli stessi anni- Allegato n. 4.7); dalle indagini svolte presso gli archivi comunali non si è rintracciato alcun titolo edilizio che abbia autorizzato l’intervento, **pertanto l’opera di asfaltatura sembra sia stata realizzata abusivamente.**

4.4.3- Regolarizzabili mediante:

L’abuso consistente nell’aver asfaltato il terreno senza titolo edilizio, detto abuso non è sanabile in quanto mancante dei presupposti richiesti dall’art. 209 L 65/2014 inerenti la doppia conformità al momento di realizzazione dell’abuso ed al momento attuale.

Al momento della realizzazione dell’abuso per le ragioni di cui al capitolo precedente ed al momento attuale perché non sussiste una costruzione o un progetto di utilizzo che giustifichi la pavimentazione dell’area.

Pertanto, per regolarizzare l’abuso, si dovrà provvedere allo smantellamento dello strato di asfalto e lo smaltimento in discarica del materiale di risulta.

I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene comprendenti le spese di demolizione della pavimentazione, le spese tecniche e sanzioni amministrative sono state calcolate in € 35.000,00, somma che sarà detratta dal valore di stima dell’immobile.

4.5.1- Destinazione urbanistica:

Il lotto di terreno oggetto di perizia, 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, disciplinato dall’art. 138 delle Norme Tecniche di Attuazione; parte del terreno ricade all’interno della “fascia di rispetto della ferrovia” vincolo regolato dall’art. 137 delle NTA (fasce di rispetto stradali e ferroviarie).



Vincoli:

- Per effetto della carta allegata al Piano strutturale (Elaborato A_22.1) che individua le aree a pericolosità idraulica fa ricadere il terreno **“in parte Pericolosità Idraulica Elevata”** (Allegato n. 4.10)

Il CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Massa il Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 4.9)

4.5.2 - NTA-Norme Tecniche di attuazione R.U. (estratto)

Art. 137. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

1. Nelle tavole progettuali del RU sono indicati con apposito segno grafico i perimetri delle fasce di rispetto della viabilità autostradale Sestri Levante-Livorno e della linea ferroviaria Genova-Livorno in conformità alle norme del Codice della Strada e dal DPR 753 dell'11 luglio 1990 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”.
2. Le fasce di rispetto costituiscono aree di inedificabilità, la cui superficie non può essere in nessun caso computata per fini edificatori o per il calcolo della superficie coperta edificabile a prescindere dalle rispettive destinazioni di zona in cui ricadono.
3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate a corsie di servizio, ampliamento di carreggiata, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili.
4. Nelle fasce di rispetto è vietato qualsiasi tipo di costruzione.
5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co, Dem. Sono altresì consentiti interventi di Ristr.ric.b e Sost. nei termini di cui ai tessuti di appartenenza, esclusivamente per ricostruire l'edificio demolito al di fuori dalla fascia di rispetto.

Art. 138. Impianti di distribuzione carburanti e di servizio alla mobilità

1. Nelle tavole del QP sono riportati con sigla “Idc” gli impianti di distribuzione carburante esistenti su tutto il territorio comunale. Nuovi impianti di distribuzione carburanti sono consentiti ai sensi delle normative statali e regionali vigenti lungo tutte le strade del territorio comunale, mediante l'approvazione di un PUC, ad esclusione di:
 - quelle di valore paesistico/ambientale e di elevata qualità urbana di cui all'Art. 58;
 - quelle interne ai tessuti insediativi CS, CC, CDad;
 - quelle soggette a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e elevata (PIE) di cui all'Art. 145 e Art.146;
 - quelle soggette a pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) e elevata (PFE) di cui all'Art.148 e Art. 149 per fenomeni d'instabilità di versante;
2. Negli eventuali nuovi impianti di distribuzione o in caso di modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali.
3. Le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
4. Per i locali a servizio degli automezzi è ammessa una altezza massima di 4,50 m e un solo piano fuori terra.
5. Per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona è ammessa una altezza massima di 4,5 m.
6. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno: essere posti ad una distanza di almeno 10 m dalla strada;



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una SUL complessiva massima di 150 mq.

7. In caso di presenza di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali nella misura stabilita per le attività commerciali.

4.6- Occupazione: L'immobile è libero

4.7- Valutazione dell'immobile

STIMA DEL TERRENO -In Comune di Massa - fg 116 mapp. 179					
PARAMETRO	DESTIN	DIM.		Euro/mq	VALORI PARZIALI
Superficie	Terreno libero	mq 4.322	X	€ 35,00	= € 151.270,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE					€ 151.270,00
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene					-€ 35.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE					€ 116.270,00
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					-€ 23.254,00
VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO					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] S.R.L. - N. 3/2018

5- RIEPILOGO VALORI DEI BENI 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	€ 661.200,00	€ 528.960,00
Corpo B	Palazzina uffici con terreno annesso	Fg 84 mapp. 505 sub 1	€ 753.610,00	€ 602.888,00
Corpo C	Capannone con annesso piazzale	Fg 84 mapp. 547-548-561-562-524	€ 9.008.603,00	€ 7.116.796,37
Corpo D	Stazione di pompaggio con terreno annesso	Fg 84 mapp. 470	€ 163.509,00	€ 130.807,20
Corpo E	Terreno a parcheggio e verde	Fg 84 mapp. 506 e 522	€ 164.070,00	€ 131.256,00
Corpo F	Strada interna al compendio	Fg 84 mapp. 504-521	€ 175.590,00	€ 140.472,00
Corpo G	Terreno libero costruibile	Fg 84 mapp.563 sub 1 e 3 e mapp 564 sub 2	€ 1.963.620,00	€ 1.570.896,00
Corpo H	Terreno libero costruibile	Fg 84 mapp.333-334-335-376-377-378-380-381-534-540-537/1	€ 3.209.460,00	€ 2.567.568,00
VALORI TOTALI COMPENDIO VIA FRASSINA			€ 16.099.662,00	12.789.644

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
----------------	----------------	------------------	--------------	-------------

VALORI TOTALI DEI BENI IMMOBILI			€ 16.216.312,00	12.882.964
--	--	--	------------------------	-------------------

BENI MOBILI

All 5.2.1	Mobili ed attrezzatura da ufficio	€ 20.499,00	€ 15.372,20
All 5.2.2	Mezzi utilizzati per la movimentazione della merce	€ 533.800,00	€ 426.680,00
All 5.2.3	Attrezzatura varia per la gestione dell'attività	€ 49.580,00	€ 38.807,00
All 5.2.4	Autovetture	€ 9.500,00	€ 7.600,00
VALORI TOTALI DEI BENI MOBILI		€ 613.379,00	488.459,20

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI STIMATI		€ 16.829.691,00	€ 13.371.422,77
--	--	------------------------	------------------------



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. Inoltre si evidenzia che le valutazioni non tengono debitamente conto delle possibili variazioni di valore dovute alle nuove disposizioni del P.O.C. adottato e non ancora approvato dal Comune di Carrara (vedi conclusioni capitolo 2.5.6 della perizia)

6 - Congruità dei valori esposti di C.T.P.

- Perizia Arch. ██████████ del 20/02/2017 che ha stimato il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina, limitando la stima alla sola porzione ex proprietà della società SP-INTER.MAR SRL (capannone con piazzale di pertinenza, ex stazione di pompaggio, corpo uffici e magazzino, censito al foglio 84 mappali 505, 547, 548, 470), quindi escludendo la porzione di ex proprietà della ██████████

L' Arch. ██████████ ha valutato il compendio immobiliare, al lordo delle eventuali opere di bonifica € 20.377.140,00

Rispetto alla valutazione del sottoscritto osserviamo una valutazione ampiamente eccesso pertanto **non congrua**.

- Perizia Arch. ██████████ del marzo 2017 che ha stimato il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina, limitando la stima alla sola porzione ex proprietà della società ██████████ quindi escludendo la porzione di ex proprietà della SP-INTER.MAR SRL (capannone con piazzale di pertinenza, ex stazione di pompaggio, corpo uffici e magazzino, censito al foglio 84 mappali 505, 547, 548,



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] S.R.L. - N. 3/2018

470)

L' Arch. [REDACTED] ha valutato il compendio immobiliare, al lordo delle eventuali opere di bonifica € 7.511.450,00; ha calcolato un secondo valore della stessa proprietà ipotizzando la trasformazione ai fini commerciali con un incremento di valore per un totale di € 8.212.535,25.

Rispetto alla valutazione del sottoscritto osserviamo una valutazione in eccesso di circa del 30 % sul primo valore e circa del 40% rispetto al secondo valore, pertanto si ritiene che la valutazione espressa **non congrua**.

Nota: la somma dei due valori determinati con le relazioni Arch. [REDACTED] del 20/02/2017 e del marzo 2017 ammontano ad € 27.888.590 e ad € 28.589.675 nel caso di trasformazione ai fini commerciali di una parte dell'area, valori ritenuti comunque eccessivi e **non congrui** rispetto alla valutazione del sottoscritto.

- Perizia Arch. [REDACTED] del 10/04/2018 che ha stimato il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina.

L'intero compendio immobiliare è stato valutato ad un prezzo di mercato di € 27.888.590,00.

Nel contesto della stessa perizia di stima il perito calcola il valore dei beni ipotizzando una vendita forzata con un abbattimento del valore di stima medio del 52.50% determinando un valore di vendita di € 13.213.534,00.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dello stesso bene € 16.50021.000 ed un valore di immediato realizzo di € 13.000.000 con un abbattimento del 20% del valore di mercato.

Il CTU ritiene che il valore di mercato (V.M.) determinato dall' Arch. [REDACTED] **non sia congruo per eccesso**, mentre **la percentuale del 52,50 % di svalutazione per definire il valore di vendita nell'ipotesi una vendita forzata sia eccessiva** nella logica della determinazione di un valore di liquidazione o valore di immediato realizzo (V.I.R.), anche se si deve far notare il risultato finale del valore di € 13.000.000,00 è comunque prossimo al valore di immediato realizzo (V.I.R.) calcolato dal sottoscritto.



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] S.R.L. - N. 3/2018

- Perizia Arch. [REDACTED] del 21/06/2018 che ha stimato il terreno in Comune di Massa località Gorine, censito al catasto terreni al foglio 116 mappale 179.

L'Arch. [REDACTED] ha valutato il terreno con destinazione urbanistica "sede nuova strada e fascia di rispetto (previsioni del vecchio PRG oggi decaduto), quindi come lotto soggetto ad esproprio.

Il terreno è stato valutato € 38.519,19

Il sottoscritto ha valutato lo stesso bene € 64.830,00 con un abbattimento di € 35.000,00 corrispondenti alle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Il valore attribuito dall'Arch. [REDACTED] con la perizia del 21/06/2018 non è da ritenersi congruo in difetto.

- Perizia Ing [REDACTED] del 08/07/2018 che ha stimato il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina.

L'intero compendio immobiliare è stato valutato ad un prezzo di mercato (V.M.) di € 19.100.000,00; la valutazione non tiene conto degli eventuali costi di bonifica.

Nel contesto della stessa perizia di stima il perito calcola il valore di immediato realizzo (V.I.R.) con un abbattimento del valore di stima del 30% determinando un valore di vendita di € 13.370.000,00.

Il CTU ritiene che il valore di mercato (V.M.) determinato dall' Ing [REDACTED] **non sia congruo per eccesso**, mentre **la percentuale del 30% di svalutazione per definire il valore di vendita nell'ipotesi una vendita forzata sia eccessiva** nella logica della determinazione del valore di immediato realizzo (V.I.R.), anche se si deve far notare il risultato finale del valore di € 13.000.000,00 è comunque prossimo al valore di immediato realizzo (V.I.R.) calcolato dal sottoscritto.

- Perizia Ing [REDACTED] del 08/07/2018 che ha stimato il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina.

L'intero compendio immobiliare è stato valutato ad un prezzo di mercato (V.M.) di € 19.100.000,00; la valutazione non tiene conto degli eventuali costi di bonifica.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- Perizia Arch. ██████████ del 11/01/2020 che ha stimato il compendio immobiliare in Carrara Via Frassina.

L'intero compendio immobiliare è stato valutato ad un prezzo di mercato (V.M.) di € 18.980.000; la valutazione non tiene conto degli eventuali costi di bonifica.

Nel contesto della stessa perizia di stima il perito calcola il valore di immediato realizzo (V.I.R.) con un abbattimento del valore di stima del 15 % determinando un valore di vendita di € 16.131.000,00.

Il CTU ritiene che il valore di mercato (V.M.) determinato dall' Arch. ██████████ **non sia congruo per eccesso**, mentre la **percentuale del 30% di svalutazione per definire il valore di vendita nell'ipotesi una vendita forzata sia bassa** nella logica della determinazione del valore di immediato realizzo (V.I.R.), valore di immediato realizzo (V.I.R.) di € 16.131.000,00 indicato dall'Arch. ██████████ sulla sua relazione di stima si ritiene che **non sia congruo**.

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 ██████████, contro Società ██████████ (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 ██████████ SPA contro ██████████ SRL, che grava sui beni immobili in ██████████ ara 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] S.R.L. - N. 3/2018

8- FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in 7 lotti separati ai prezzi arrotondati 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, cl 3, 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 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.

Il lotto per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni ricade in parte in "Sottozona G2 - Verde pubblico", in parte in "Sottozona G3 - Parcheggi", in parte in "Sottozona F4 – Viabilità", in parte Viabilità esistente; gli edifici mappale 282 e 287 sono classificati quali "A2 Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario"

Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

Altri vincoli si veda la perizia in atti.

A confine Strada Statale Aurelia, mappali 506 e 547 di proprietà della società concordataria SP.INTER,MAR SRL, strada pubblica, s.a.

Valore di mercato (V.M.) **€ 661.200,00**

Valore di immediato realizzo (V.I.R.) **€ 528.960,00**



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Lotto n. 2 – Corpo B e Corpo E

-Immobile ad uso ufficio in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina n. 21/A e 21/B, formato da porzione A comprendente ingresso, attesa, vasto ufficio open space, vano ufficio, sala riunioni, locale tecnico, n. 2 disimpegni, n. 3 servizi igienici con relativo antibagno ed altro wc al piano terra, da vani ad uso archivio al piano, porzione B comprende grande vano ad uso ufficio, altri due vani ufficio, wc con antibagno, censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale **505**, subalterno **1**, zc 1, cat. D/8, rendita cat.€ 13.700,00.

A confine mappali 506, 522, 547 e 524 di proprietà della società concordataria SP.INTER,MAR SRL, s.a.

Sono presenti abusi edilizi da sanare come descritti sulla relazione in atti.

-Terreno contiguo destinato a parcheggio e giardino, di complessivi mq 3.646, vincolato in parte a verde pubblico, in parte a parcheggio pubblico, in parte a Viabilità e in parte ad area privata soggetta a normativa specifica, censito al catasto fabbricati al foglio 84 mappale 506, cat. "area urbana", consistenza mq 3.623, mappale 522, categoria "area urbana", consistenza mq 61.

Il lotto per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni ricade in parte in "Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento", in parte "Sottozona G2 - Verde pubblico", in parte "Sottozona G3 - Parcheggi pubblici", in parte "Area priva di normativa specifica" ed in parte in "Sottozona F4 – Viabilità".

Il terreno ricade sotto vincolo SIN (Sito di bonifica di interesse nazionale D.M. 21/12/99) ed è sprovvisto del Certificato di Bonifica.

A confine Strada Statale Aurelia, mappale 525 di proprietà di ██████████ mappali 505, 310 ed altri di proprietà SPIDERMAR SRL, mappale 331 di proprietà di ██████████ (Ex ██████████), mappale 551 di proprietà ██████████, s.a.

Sul terreno gravano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di ██████████ ██████████ in forza di "Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio" atto Notaio ██████████ del 24/11/2017 repertorio 84412, trascritto il 29/11/2017 al n. 6703
- Servitù inamovibile di elettrodotto favore di ██████████ SPA, in forza di atto Notaio ██████████ 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 ██████████, 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] S.R.L. - N. 3/2018

- forza di atto Notaio [REDACTED] 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 S.p.A., [REDACTED] e di [REDACTED] l., 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 lotto n. 3 formato dai mappali 547, 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.
- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| Valore di mercato (V.M.) | € 917.680,00 |
| Valore di immediato realizzo (V.I.R.) | € 734.144,00 |

Lotto n. 3 – Corpo C, Corpo D e Corpo F

Complesso industriale/artigianale in Comune di Carrara (MS), località Nazzano, Via Frassina n. 21/D, formato da tre fabbricati ed una vasta area libera edificabile utilizzata a piazzale, formato da

- Capannone industriale formato al suo interno da un 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, zc 1, cat.D/1, rendita catastale € 41.739,00; al catasto terreni il bene è identificato quale "Ente Urbano" di mq 71.658. Sono presenti abusi edilizi da sanare come descritti sulla relazione in atti.
- Fabbricato ad uso magazzino, formato da 5 vani con accesso dall'esterno, censito al catasto fabbricati foglio 84 mappale 548, zc 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] S.R.L. - N. 3/2018

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.

-Porzioni di terreno adiacenti censiti 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 (Allegato n. 2.5.7) 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.

-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.

Gli immobili di cui in precedenza confinano con il mappale 375 di proprietà di [REDACTED] strada comunale, mappali 470, 504, 505, 506, 269 ed altri di proprietà della società concordataria SP.INTER,MAR SRL, s.a.

Parte dell'area è vincolata a parcheggio di pertinenza degli uffici di cui al mappale 505 del foglio 84, a seguito di atto di vincolo Notaio [REDACTED] del 05/09/2000 repertorio 25932, trascritto il 23/09/2000 al n. 5893 di particolare, a favore del Comune di Carrara contro [REDACTED]

-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 547 di proprietà SPIDERMAR SRL, 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.

Il lotto per effetto del Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni ricade in parte in “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento “, in parte “Sottozona G2 - Verde pubblico” , in parte Sottozona F4 – Viabilità”, in parte “Sottozona I4 - Zone agricole di tutela paesaggistica



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] S.R.L. - N. 3/2018

“, in parte “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente” ed in parte “Sottozona G3 - Parcheggi pubblici”.

Tazione non legittima

A confine mappale 503, 542 e 535 di proprietà di [REDACTED] mappali 506,524 563, 537 ed altri di proprietà SPIDERMAR SRL, mappale 331 di proprietà di [REDACTED] s.a.

Sul terreno mappali 504 e 522 gravano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto e servitù di passaggio a favore di “E- [REDACTED] in forza di “Contratto costitutivo di servitù di elettrodotto per cabina elettrica e di passaggio” atto Notaio [REDACTED] r 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 [REDACTED] 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] S.p.A., [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], a seguito di atto Notaio [REDACTED] 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 [REDACTED] 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.

Valore di mercato (V.M.) **€ 9.347.702,00**

Valore di immediato realizzo (V.I.R.) **€ 7.388.075,00**



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] S.R.L. - N. 3/2018

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

La porzione di terreno identificata dal mappale 563, di una superficie catastale di mq 17.492, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni, è destinato “Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento. La porzione identificata dal mappale 564, di una superficie catastale di mq 1.580, è per la maggior parte vincolato a “Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente”.

Il terreno ricade sotto il vincolo SIR ed è compreso nel progetto di bonifica approvato con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000; la Provincia di Massa Carrara non ha rilasciato la certificazione di bonifica.

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 [REDACTED] a seguito dall'atto [REDACTED] 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.

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 SPIDERMAR SRL.

Valore di mercato (V.M.) € 1.963.620,00

Valore di immediato realizzo (V.I.R.) € 1.570.896,00

Lotto n. 5 – Corpo H

Terreno libero edificabile di mq 29.486, 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



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

- 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 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.
- 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.

Il lotto di terreno di una superficie catastale complessiva di mq 29.486, per effetti del vigente Regolamento Urbanistico comunale approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 e successive modificazioni, per mq 29.084 è destinato "Sottozona D1 - Industriale/artigianale esistente e di completamento", mentre per i restanti mq 400 è destinato a "Sottozona F - Sede ferrovia e stazione passeggeri, esistente.

Il terreno ricade sotto il vincolo SIR. Al centro del terreno è presente una ingente quantità di materiale depositato a formare un cumulo di notevole altezza già oggetto del progetto di bonifica approvato con determinazione del Dirigente dell'Ufficio Settore Ambiente del Comune di Carrara n. 827 del 11/01/2000; la bonifica non è stata attuata pertanto la Provincia di Massa Carrara non ha rilasciato la certificazione di bonifica

Alcune porzioni di terreno sono gravate da diritto di passaggio per uomini e mezzi a favore di ██████████ a seguito dall'atto Vincenzo 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.



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

A confine Strada Vicinale Stortino, mappale 354 di proprietà di ██████████
██████████, terreno mappale 331 di proprietà di ██████████
██████████), mappale 504 strada
interna di proprietà SPIDERMAR SRL, mappale 542, s.a.

Valore di mercato (V.M.) € **3.209.460,00**

Valore di immediato realizzo (V.I.R.) € **2.567.568,00**

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 Regolamento Urbanistico, approvato con Del. C.C. n° 64 del 08/04/98 il terreno ricade in “Zone di Trasformazione Urbanistica”; 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 il terreno ricade in “Sub-zona operativa n° 10”, “V.le Galilei - Aree di cessione - Parcheggi pubblici”

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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

INDICE

PARTE 1

Cap. 1 – Premesse

1.1 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	2
1.2 – Collegio eterogeneo di esperti/stimatori	pag.	3
1.3 – Criteri di stima – Determinazione del (V.I.R.)	pag.	4
1.4 – Criteri di stima – Determinazione del (V.I.R.)	pag.	4
1.5 – Beni immobili da stimare	pag.	6
1.6 – Beni mobili da stimare	pag.	8

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Cap 2 - Compendio immobiliare in Carrara, località Nazzano, Via Frassina

2.1 – Descrizione della zona	pag.	9
2.2.1 – Dati catastali	pag.	10
2.2.1 – Storico atti catastali al Catasto Terreni	pag.	18
2.3.1 – Provenienza	pag.	19
2.3.2 – Continuità trascrizioni ventennali	pag.	20
2.3.3 – Vincoli e servitù che investono i beni	pag.	25
2.3.4 – Contratti di affitto	pag.	28
2.3.5 – Preliminare di compravendita	pag.	30
2.4.1 – Titoli edilizi - conformità edilizia	pag.	31
2.4.2 – Cenni sul progetto di bonifica	pag.	40
2.5 – Destinazione Urbanistica		
2.5.1 – Previsioni Piano Strutturale	pag.	43
2.5.2 – Previsioni Regolamento Urbanistico	pag.	43
2.5.3 – NTA Regolamento Urbanistico	pag.	49
2.5.4 – P.O.C. Piano Operativo Comunale	pag.	51
2.5.5 – NTA P.O.C.	pag.	53
2.5.6 – Commenti alle previsioni del P.O.C.	pag.	59
2.6 – Descrizione degli immobili		
2.6.1 – Corpo A- Descrizione dell'immobile 1	pag.	62
2.6.2 - Corpo B- Descrizione dell'immobile 2	pag.	66
2.6.3 - Corpo C- Descrizione dell'immobile 3	pag.	69
2.6.4- Corpo D- Descrizione dell'immobile	pag.	74



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

2.6.5 - Corpo E- Descrizione dell'immobile 5	pag.	76
2.6.6 - Corpo F - Descrizione dell'immobile 6	pag.	77
2.6.7- Corpo G- Descrizione dell'immobile 7	pag.	78
2.6.8 - Corpo H- Descrizione dell'immobile 8	pag.	79
2.7 – Occupazione dei beni	pag.	80
2.8 – Valutazione dei beni	pag.	83
2.8.b - Determinazione dei valori unitari	pag.	83
2.8.1 – Stima dell'immobile 1 - Corpo A	pag.	86
2.8.2 - Stima dell'immobile 2 - Corpo B	pag.	87
2.8.3 - Stima dell'immobile 3 - Corpo C	pag.	88
2.8.4 - Stima dell'immobile 4- Corpo	pag.	90
2.8.5 - Stima dell'immobile 5 - Corpo E	pag.	92
2.8.6 - Stima dell'immobile 6 - Corpo F	pag.	92
2.8.7 - Stima dell'immobile 7 - Corpo G	pag.	93
2.8.8- Stima dell'immobile 8 - Corpo H	pag.	93
2.8.9 - Riepilogo delle valutazioni –Carrara Via Frassina	pag.	94

Cap 3 - **Porzione di sede stradale in Comune di Carrara (MS)** **Foglio 69 mappale 679**

3.1- Descrizione dell'immobile	pag.	95
3.2 - Dati Catastali	pag.	95
3.3- Provenienza /Continuità ventennale delle trascrizioni	pag.	95
3.4.1- Destinazione urbanistica	pag.	96
3.4.2-Previsioni del P.O.C	pag.	96
3.5- Valutazione dell'immobile	pag.	97

Cap 4. **Terreno In Comune di Massa (MS), Viale della Repubblica – foglio 116 mappale 179**

4.1- Descrizione dell'immobile	pag.	98
4.2 - Dati Catastali	pag.	98
4.3- Provenienza/Continuità ventennale delle trascrizioni	pag.	99
4.4.1- Titoli edilizi	pag.	100
4.4.2 – Conformità edilizia del bene	pag.	100
4.4.3- Regolarizzazione mediante	pag.	101
4.5.1- Destinazione urbanistica	pag.	101
4.5.2- Estratto NTA	pag.	102
4.6- Occupazione	pag.	103
4.7- Valutazione dell'immobile	pag.	103



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: ██████████ S.R.L. - N. 3/2018

Cap. 5 – Riepilogo valori dei beni mobili ed immobili stimati	pag.104
Cap. 6 – Congruità dei valori esposti dai CTP	pag. 105
Cap. 7 - Formalità iscritte	pag. 108
Cap. 8- Formazione dei lotti di vendita	pag. 109

PARTE 2

STIMA DEI BENI MOBILI

Cap.9 – Valutazione dei beni mobili

9.1 - Descrizione dei beni mobili	pag. 2
9.2.1 - Mobili, macchine ed attrezzature da ufficio	pag. 3
9.2.2- Mezzi utilizzati per la movimentazione della merce	pag. 3
9.2.3- Attrezzatura varia per la gestione dell'attività	pag. 5
9.2.4- Autovetture	pag. 6
9.3 - Riepilogo dei valori dei beni mobili	pag. 6

o o o o o

La perizia continua nella parte 2 di 2.

Massa 18/12/2020

Il C.T.U.

Geom Massimo Cristino Radicchi

