

Modulo per la presentazione delle osservazioni per i piani/programmi/progetti sottoposti a procedimenti di valutazione ambientale di competenza statale

Presentazione di osservazioni relative alla procedura di:

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – art.14 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

X Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) – art.24 co.3 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Verifica di Assoggettabilità alla VIA – art.19 co.4 D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

Il Sottoscritto

Avv. Antonio De Prata, pec antoniodeprata@pec.it, del Foro di Parma, in qualità di procuratore, in virtù di procura allegata al presente modulo per la presentazione di osservazioni, di **Novelli Giuseppina**,

PRESENTA

ai sensi del D.Lgs.152/2006, le **seguenti osservazioni** al

Piano/Programma, sotto indicato

X Progetto, sotto indicato.

FI397 - S.S. 1 "Aurelia". Variante in Comune di Massa - 1° Lotto (Canalmagro-Stazione). Progetto definitivo.

OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI

- Aspetti di carattere generale (es. struttura e contenuti della documentazione, finalità, aspetti procedurali)
- Aspetti programmatici (coerenza tra piano/programma/progetto e gli atti di pianificazione/programmazione territoriale/settoriale)
- Aspetti progettuali (proposte progettuali o proposte di azioni del Piano/Programma in funzione delle probabili ricadute ambientali)
- Aspetti ambientali (relazioni/impatti tra il piano/programma/progetto e fattori/componenti ambientali)
- Altro relazione di stima sul bene immobile interessato dall'intervento.

ASPETTI AMBIENTALI OGGETTO DELLE OSSERVAZIONI

- Atmosfera
- Ambiente idrico
- Suolo e sottosuolo
- Rumore, vibrazioni, radiazioni
- Biodiversità (vegetazione, flora, fauna, ecosistemi)
- Salute pubblica
- Beni culturali e paesaggio
- Monitoraggio ambientale
- Altro _____

TESTO DELL'OSSERVAZIONE

Per il testo dell'osservazione si rimanda alla nota allegata.

Il/La Sottoscritto/a dichiara di essere consapevole che, ai sensi dell'art. 24, comma 7 e dell'art.19 comma 13, del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., le presenti osservazioni e gli eventuali allegati tecnici saranno pubblicati sul Portale delle valutazioni ambientali VAS-VIA del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (www.va.minambiente.it).

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Procura conferita dall'osservante all'Avv. Antonio De Prata

Allegato 2 – Tessera di riconoscimento ordine degli Avvocati di Parma degli Avv.ti Francesco Mazzoni e Antonio De Prata

Allegato 3 – Osservazioni.

Parma, 14 giugno 2021

Avv. Antonio De Prata

firmato digitalmente

ANTONIO
DE PRATA

Firmato digitalmente da
ANTONIO DE PRATA
Data: 2021.06.14
23:16:21 +02'00'

MAZZONI AVVOCATI

Avv. Francesco Mazzoni
Avv. Antonio De Prata

Parma, 14 giugno 2021

Spettabile
Ministero della Transizione Ecologica
Direzione Generale per la Crescita Sostenibile e la Qualità dello Sviluppo

cress@pec.minambiente.it

Alla cortese attenzione del Responsabile del procedimento
Dott. Carlo Di Gianfrancesco

cress-5@minambiente.it

OSSERVAZIONI

per conto e nell'interesse di

Novelli Giuseppina,

nel procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale

avente a oggetto "FI397 - S.S. 1 "Aurelia". Variante in Comune di Massa - 1° Lotto (Canalmagro-Stazione). Progetto Definitivo" - Codice procedura (ID_VIP/ID_MATTM) 6018

rappresentata, in virtù di procura in calce al presente atto, dall'Avv. Antonio De Prata, c.f. , pec antoniodeprata@pec.it

L'osservante è proprietaria di beni immobili che ricadono nelle immediate adiacente del progetto e del tracciato proposto da ANAS S.p.a.

Nella denegata ipotesi in cui venisse realizzato l'intervento subirebbe un gravissimo pregiudizio di carattere economico e patrimoniale, che il SIA del proponente non ha in alcun modo considerato.

Pertanto, mediante tale osservazione, intende fornire, quale ulteriore contributo conoscitivo, la stima redatta dal Geom. Remo Marchi, che si riporta di seguito, a formare parte integrante della presente.

Chiede, dunque, che il procedimento venga archiviato e in ogni caso concluso negativamente poiché il proponente non ha in alcun modo considerato gli impatti dell'intervento sulla sua proprietà.

Oggetto: stima dei danni causati dall'impatto della realizzazione di una strada di grande traffico "Variante Aurelia"

Il sottoscritto Marchi geom. Remo con studio tecnico in Montignoso via Roma 99, è stato incaricato dai sig. Novelli Giuseppina e Manfredi Roberto in qualità di Proprietari in regime di separazione dei beni di redigere perizia tecnico estimativa inerente beni immobili posti nel Comune di Massa via delle Gorine tenendo presente il valore attuale , quello di acquisto e quello di mercato dopo la eventuale realizzazione di un opera impattante come una via di grande traffico veicolare e pesante .

Dopo avere effettuato le opportune ricerche e verifiche presso gli uffici competenti e reperito tutta la documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico commissionatomi, ho eseguito rilevamenti e sopralluoghi mettendomi in condizione di redigere la seguente relazione di stima dei beni in comunione per una eventuale stima dei danni .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI

Per poter procedere ad una identificazione catastale più chiara e per comodità descrittiva si ritiene opportuno considerare come unico corpo immobiliare nonostante le varie particelle catastali

anche se di caratteristiche omogenee , così come di seguito descritti:

Immobili Posti in Comune di Massa distinti all'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Massa Carrara al foglio 117 particella

a) - Appartamento in fabbricato di civile abitazione posti in le iare via Gorine e via Crosa :

- 1) Appartamento posto al piano terra, primo composto da ingresso ,cucina ,soggiorno, due camere da letto, disimpegno e bagno il tutto collegato da una scala interna censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa mappale 901 subalterno 1,2,e 3 ;
- 2) Particella 902 subalterno 4 deposito
- 3) Appezamento di terreno particella 904 di mq. 463
- 4) Piccola presella di terreno particella 1067
- 5) Il tutto per un prezzo concordato per cifra totale di € 293.000,00(duecentonovantaremilaeuro)

VALUTAZIONE ATTUALE DEI BENI

Allo scopo di avere un'equa valutazione dei beni si procede ad una stima al momento tenendo presente i caratteri intrinseci di un bene in campagna come quello in oggetto . Allo stato attuale si possono anche tenere in considerazione le potenzialità dell'immobile alla luce delle possibili agevolazioni fiscali

interessabili alla ristrutturazione e valorizzazione del fabbricato
ma anche il deprezzamento che avrebbe con la realizzazione di
una strada di grande traffico sopraelevata davanti alla vista mare

.

Fermo restando il valore dell'immobile di € 293.000,00 alla data
del settembre 2007 e della potenzialità del fabbricato .

Come oramai ben noto a tutti negli ultimi anni in generale,
soprattutto nelle nostre zone, i prezzi di mercato hanno subito un
decremento di valore del 30% e talvolta anche difficilmente
giustificabili secondo i parametri più usati nell'estimo ma solo
dovuti ad una liquidità concentrata in piccole società immobiliari
che condizionano il mercato in maniera speculativa .

Bisogna anche tenere in considerazione che le recenti normative
fiscali possono aumentare il valore dell'immobile a costo zero
anche del 20% se sfruttate ai fini della abitabilità e del risparmio
energetico ,(come per altro previsto per legge) .

La realizzazione di un terrapieno rialzato a 5 metri dalla facciata
dell'immobile abbassa notevolmente l'interesse commerciale .

Oltre al citato danno si aggiunge l'inquinamento acustico e
atmosferico creato dal traffico pesante H24 .

Tale valore di mercato attuale riduce ottimisticamente il valore
commerciale dell'immobile e le potenzialità di mercato del 50%

Per tutto quanto sopra a mio parere segue la stima del bene e di
conseguenza del danno arrecabile all'immobile .

STIME DEL LOTTO

Tutto il lotto è stato acquistato con un unico scopo quindi è
sarebbe inutile stimare le particelle separatamente .

Prezzo d'acquisto alla data del 04 settembre 2007 € 293.000,00

.

Valore al giugno 2021 € 293.000,00 - 30% +20% =€ 246.000,00

Riduzione ipotetica del 50% $246.000,00/2=€ 123.000,00$

Pertanto il mio immobile subirebbe un danno valutabile e
monetizzabile in valore commerciale di € **123.000,00**

**A maggior chiarimento allego alla presente atto acquisto
stralcio catastale e del progetto del Variante Aurelia**

Il Tecnico

Con riserva, ove occorra, di produrre l'originale della perizia di stima.

Con osservanza

Avv. Antonio De Prata

ANTONIO
DE PRATA

Firmato digitalmente
da ANTONIO DE
PRATA
Data: 2021.06.14
23:10:17 +02'00'