

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. N°06/2011**

“ XXXXXXXXXXXXS.R.L. ”

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PARTE 1^ : BENI IMMOBILI

Giudice Delegato : Dott. Giovanni SGAMBATI
Commissario Giudiziale : Dott. Emanuele GIORGI
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 45448 Cell. 347 4760607
Email: archmartini@virgilio.it

INDICE

PARTE 1^ : I BENI IMMOBILI

PREMESSA	pag. 3
1 – DESCRIZIONE DELL’AZIENDA	pag. 4
1.1 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	
1.2 REFERENZE CATASTALI	
1.3 CRITERIO FORMAZIONE LOTTI	
1.4 DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI	
2 – LOTTO “A” -	pag. 10
2.1 IMMOBILE “A” (Fabbricato Direzionale)	
2.1.1 LEGITTIMITA’ URBANISTICA	
2.1.2 PROVENIENZA	
2.1.3 CONFINI	
2.1.4 SUPERFICI	
2.2 IMMOBILE “A1” (Capannone Industriale)	
2.2.1 LEGITTIMITA’ URBANISTICA	
2.2.2 PROVENIENZE	
2.2.3 CONFINI	
2.2.4 SUPERFICI	
3 – LOTTO “B” -	pag. 16
3.1 IMMOBILE “B” (Capannone Industriale)	
3.1.1 LEGITTIMITA’ URBANISTICA	
3.1.2 PROVENIENZE	
3.1.3 CONFINI	
3.1.4 SUPERFICI	
4 – LOTTO “C” -	pag. 20
4.1 IMMOBILE “C” (Capannone Industriale)	
4.1.1 LEGITTIMITA’ URBANISTICA	
4.1.2 PROVENIENZE	
4.1.3 CONFINI	
4.1.4 SUPERFICI	
4.2 IMMOBILE “C1” (Palazzina Uffici)	
4.2.1 LEGITTIMITA’ URBANISTICA	
4.2.2 PROVENIENZE	
4.2.3 CONFINI	
4.2.4 SUPERFICI	
5 – LOTTO “D” -	pag. 25
5.1 IMMOBILE “D” (Capannone Industriale)	
5.1.1 LEGITTIMITA’ URBANISTICA	
5.1.2 PROVENIENZE	
5.1.3 CONFINI	
5.1.4 SUPERFICI	
6 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 28
6.1 ELEMENTI DI INCREMENTO O DECREMENTO DEL VALORE	
7 – CONCLUSIONI	pag. 32

ALLEGATI :

1. - Documentazione fotografica;

2. - Il Compendio aziendale:
 - 2.1 - Estratto di mappa catastale vigente del fgl 90 mapp.li 189; 22; 177; 239;
 - 2.2 - Visure catastali;
 - 2.3 - Planimetria generale indicativa dello stato di fatto del compendio aziendale;
 - 2.4 - Planimetrie catastali degli immobili **A - A1** (mapp. 189); **B** (parte mapp. 177 sub.1); **C - C1** (mapp. 22 e parte mapp. 177 sub.1) **D** (mapp. 177 sub.2);
 - 2.5 - Planimetrie dello stato di fatto rilevato dal CTU degli immobili:
A - A1; B; C - C1; D;
 - 2.6 - Planimetria progetto di divisione in LOTTI;
 - 2.7 - Immobili **A - A.1**: Concessione edilizia n°183/92 del 25 agosto 1970
Concessione edilizia n°41/110 del 14 marzo 1973
Concessione edilizia n°75-7-11 del 24 luglio 1975
Concessione edilizia n°77-3-03 del 17 marzo 1977
Concessione edilizia n°79-10-01 del 5 ottobre 1979
Concessione edilizia sanatoria n°95-11-22/S del 22/11/1995
 - 2.8 - Provenienza Immobili **A - A.1** : decreto trasferimento immobili da LOMA di Mercanti Ettore a XXXXXXXXXXXXSRL;
 - 2.9 - Immobili **B; C; D**: Concessione edilizia in sanatoria n°92-11-16/S del 16.11.1992;
 - 2.10 - Provenienza Immobile **B; C-C1; D**: Atto notaio D. Dalle Luche di Massa in data 29 dicembre 1992 rep. 41308/12586;
 - 2.11 - Stralcio aereofotogrammetrico dell'anno 1964 (rif. Mapp 22);
 - 2.12 - Rateizzo canoni pregressi – ricevuta pagamento 16^a rata;
 - 2.13 - Istanza di accesso formale;
 - 2.14 - Estratto dallo strumento urbanistico;

3. – Trascrizione Decreto di ammissione concordato preventivo: XXXXXXXXXXXXSRL.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n°186, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, in seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni Sgambati, in data 25/08/2011, con la presente perizia attesta quanto sotto esposto, in relazione ai beni della Società "XXXXXXXXXXXXs.r.l." nella procedura di Concordato Preventivo n°06/2011 di R. C.P.

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni mobili ed immobili, questi ultimi aventi diverse destinazioni, di proprietà e possesso alla ditta XXXXXXXXXXXXSRL C. F.: XXXXXXXXXXXX
Nello specifico si tratta di valutare un compendio aziendale posto nel Comune di Massa Via Tinelli costituito da una serie di immobili destinati alla lavorazione di marmi, con piazzale di manovra e depositi annessi, i macchinari necessari alle lavorazioni, il materiale lapideo in magazzino e varia strumentazione d'ufficio.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente nel periodo temporale che va dal giorno 02/09/2011, data di inizio operazioni peritali, al giorno 09/11/2011, attraverso sopralluoghi diretti presso il compendio aziendale, sede della società in concordato preventivo, accompagnato da un delegato della società stessa.
Gli accessi all'interno della sede aziendale, svolti nei giorni 05/10/2011; 13/10/2011; 09/11/2011, sia nei reparti produttivi (capannoni) che nel reparto commerciale/amministrativo (uffici), finalizzati sia ai rilievi che alla catalogazione dei beni mobili, hanno mostrato un'azienda del tutto inoperante. In base ad informazioni reperite tramite personale affidabile, è stato possibile venire a conoscenza del fatto che l'attività produttiva dell'azienda risulta completamente ferma da almeno un anno e mezzo.

Per praticità espositiva la presente relazione sarà articolata in due parti:

- la **1^ PARTE**, riguarderà l'analisi degli immobili partendo dalla descrizione dell'intero compendio nella sua globalità, fornendo dati di carattere generale e di inquadramento zonale, rimandando la descrizione specifica di ogni singolo immobile nella sezione relativa i singoli lotti così come pensati dallo scrivente;

- la **2^ PARTE**, interesserà i beni mobili, attrezzature ed impianti, facenti parte del complesso industriale in oggetto, quest'ultimi verranno trattati e differenziati in base a categorie e gruppi omogenei per tipologia e funzioni ed in base alla posizione che occupano all'interno dell'azienda (capannoni, uffici, ecc).

.....

1^ PARTE

1. - DESCRIZIONE DELL' AZIENDA

La società "XXXXXXXXXXXXs.r.l." ha sede presso un complesso industriale, formato da immobili con terreno pertinenziale, situato nel Comune di Massa al civico n.37/39 della Via Tinelli. La sede è collocata in posizione favorevole, grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone ad attività di tipo industriale, collegata in maniera rapida ed agevole alle principali arterie viarie extra-urbane, quali la Statale Aurelia S.S.1, Via G. Carducci e la vicina autostrada A12 (Genova-Rosignano).

L'azienda ha sempre operato nel settore della lavorazione lapidea, con particolare riferimento ai marmi di origine locale. L'attività prevalente è risultata quella della trasformazione del materiale lapideo, dal blocco grezzo alle piastrelle per pavimentazione e rivestimento.

Il processo produttivo partiva dal materiale grezzo, estratto dalla cava (blocco), che veniva segato in "filagne", ovvero lastre grossolane con una dimensione preponderante ed una larghezza costante; le filagne venivano poi "scoppiate", ridotte cioè allo spessore richiesto, ed "attestate" in vari formati di marmette (piastrelle di marmo); le marmette subivano poi una lavorazione di rifinitura, consistente nella lucidatura, nella calibratura e nella bisellatura (rifinitura degli spigoli).

Nel dettaglio, all'interno di questa azienda venivano prodotte varie pezzature di marmette, di formato standard, prevalentemente quadrato e rettangolare, le cui dimensioni arrivavano ad un massimo di cm 45,7 x 45,7 x 1 (formato quadrato) e cm 61 x 30,5 x 1 (formato rettangolare).

Il ciclo della lavorazione era di tipo completo, in grado cioè di trasformare il materiale dallo stato grezzo, conseguente all'estrazione in cava, allo stato finale, direttamente pronto alla posa.

Oltre all'attività di tipo produttivo venivano svolte, in maniera parallela e complementare, attività di tipo amministrativo e commerciale, che spaziavano dall'imballaggio e confezionamento delle marmette, alla loro commercializzazione e spedizione.

1.1 - IL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'attività della XXXXXXXXXXXXS.R.L., di lavorazione materiale lapideo, veniva svolta in quattro capannoni industriali formanti un unico corpo aziendale, ma catastalmente costituiti da diverse e distinte unità immobiliari.

L'intero complesso, di forma pressoché quadrangolare è interamente recintato, e circondato da manufatti aventi caratteristiche simili, sia per tipologia costruttiva che per destinazione di lavorazione.

L'accesso al compendio avviene tramite una comoda strada privata completamente asfaltata e di adeguata larghezza, in comune con altre proprietà, che collega direttamente l'azienda alla viabilità pubblica, Via Tinelli.

L'azienda è inserita, dal punto di vista urbanistico, all'interno della zona industriale dove è presente lo CZIA (Consorzio Zona Industriale Apuana), che disciplina le attività produttive ed artigianali.

Nello specifico la disciplina che riguarda l'intero lotto è catalogata secondo lo strumento urbanistico come "D3" - Zona per industrie Marmifere - vedasi estratto dal piano urbanistico (allegato n°2.14).

Nella storia recente, la zona è stata sistematicamente edificata con strutture similari, cioè capannoni industriali destinati ad attività diverse.

La proprietà lungo il confine nord-ovest, sul lato Carrara del mapp. 177, è

attraversata in direzione monti–mare da un canale di bacino (demaniale) denominato Fossa Grande, che per tutto il tratto risulta coperto (circa 80 ml) e in parte edificato con soprastanti due capannoni industriali.

La tombatura del canale è stata eseguita con Autorizzazione n°103 del 1994 rilasciata dal Genio Civile a nome di ██████████; tale Autorizzazione oggi risulta in fase di rinnovo poiché, dalla documentazione acquisita, devono essere ancora corrisposti sia i canoni dal 2007 al 2011 che il pagamento delle ultime due rate dei canoni pregressi dal 2002 al 2006. Riguardo ai canoni pregressi, infatti, fu concessa la rateizzazione in 18 rate e l'ultimo pagamento, corrispondente alla 16^rata, è stato effettuato in data 8/08/2008 (allegato n°2.12).

1.2 - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegare un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	189	D/7	€. 10.588,40

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXS.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXX – Proprietà

1/1

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	22 sub. 1	D/7	€. 7.068,00
90	177 sub.2	D/7	€. 2.596,00

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXS.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXX – Proprietà
1/1

Comune di Massa (MS), **Catasto Terreni**

Foglio	Mappale	Categoria	superficie
90	239	FU D ACCERT	mq. 390

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXS.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXX – Proprietà
1/1

1.3 - CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

Presa visione dei luoghi ed eseguite le normali operazioni tecniche, tese alla collazione del rilievo globale del compendio, utile per fornire il dato finale, il CTU ha eseguito preliminari indagini di mercato allo scopo di orientare la presente trattazione ad una oggettiva e migliore collocazione dei beni sul mercato, offrendo così come risultato finale la migliore possibilità di realizzare la monetizzazione del complesso.

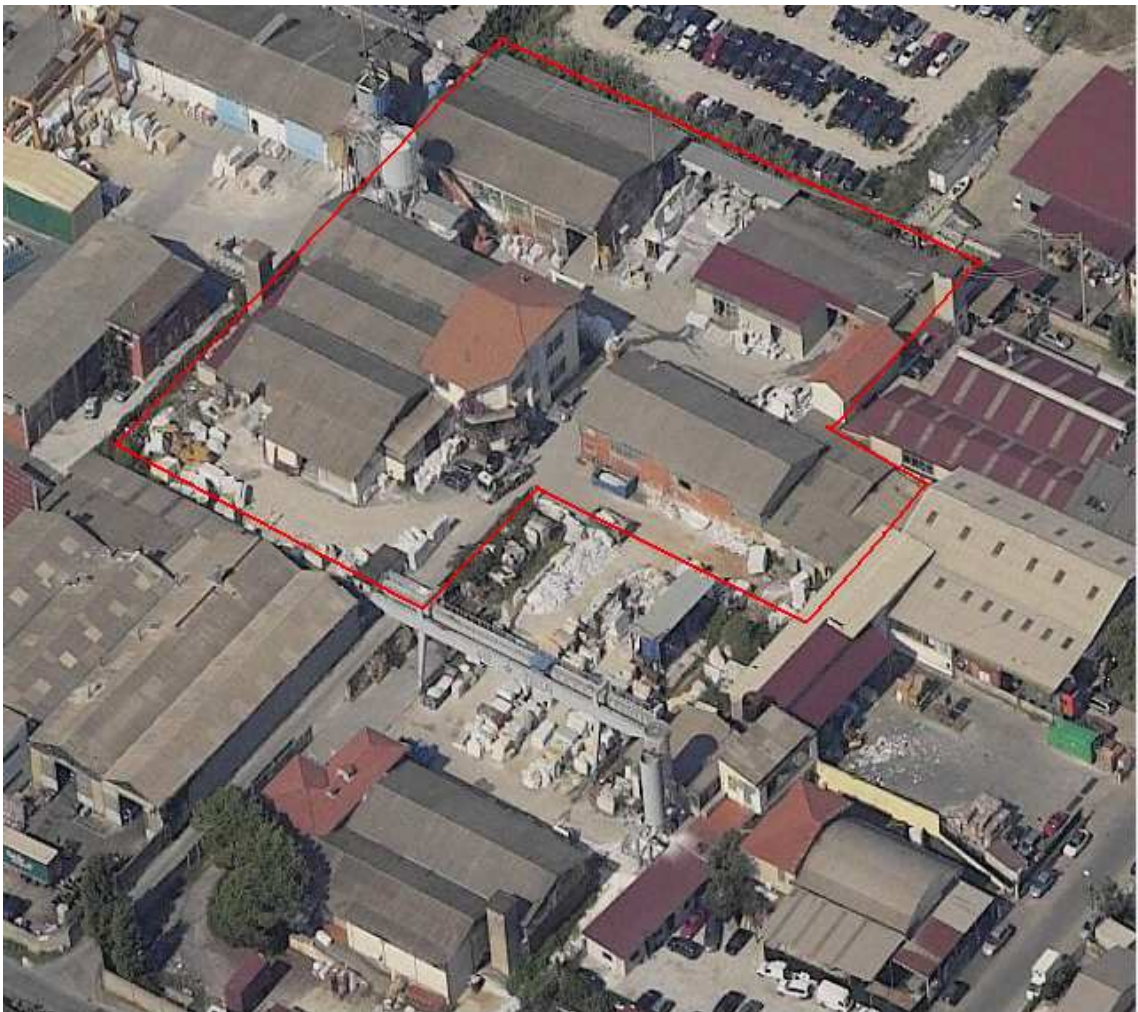
Le informazioni assunte e l'esperienza del sottoscritto hanno portato al convincimento che il frazionamento dell'attuale proprietà in lotti, possa incontrare un miglior favore del mercato immobiliare.

Questo fatto è legato, oltre che alla contrattura del mercato, sia immobiliare che della produzione e vendita di beni, ad un bisogno delle aziende di investire cifre minori su beni immobili, in modo da investire capitali su macchinari all'avanguardia e sulla ricerca di prodotti migliori.

L'estensione attuale dell'azienda è tale che una sua collocazione per intero sul mercato restringe notevolmente la fetta di mercato, basti pensare che l'intera superficie catastale del compendio tra coperto e scoperto è di mq. 6.210 a cui vanno aggiunti circa mq 380 ricadenti in area demaniale.

Quindi sulla scorta delle notizie acquisite si ritiene economicamente vantaggioso frazionare l'intero compendio in almeno quattro lotti, come sommariamente di seguito descritti:

- Un primo lotto costituito dall'intero mappale 189, composto da capannone, palazzina uffici ed area di pertinenza, evidenziati in colore rosso nella Planimetria del progetto di divisione in LOTTI all'allegato 2.6.
- Un secondo lotto formato dalla porzione lato Carrara-mare del mappale 177, composto da capannone ed area di pertinenza, evidenziato in colore verde nella Planimetria del progetto di divisione in LOTTI all'allegato 2.6.
- Un terzo lotto formato dalla porzione lato Carrara-monti del mappale 177, composto da capannone ed area di pertinenza oltre palazzina uffici al mappale 22, evidenziati in colore bleu nella Planimetria del progetto di divisione in LOTTI all'allegato 2.6.
- Un quarto lotto formato dalla porzione lato Massa del mappale 177, composto da capannone ed area di pertinenza, evidenziati in colore giallo nella Planimetria del progetto di divisione in LOTTI all'allegato 2.6.



Sarà comune a tutti i lotti la strada di accesso che da via Tinelli conduce all'originario compendio, oltre la prosecuzione ideale della stessa sino a raggiungere il confine con la fossa demaniale oggi coperta.

1.4 - DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Dalle ricerche effettuate presso il locale Consorzio Zona e la ripartizione Urbanistica del Comune di Massa si è accertato che alla data odierna è possibile frazionare il complesso industriale di cui trattasi in più lotti.

La possibilità di frazionamento in più lotti, quindi la possibilità di insediare più aziende, è soggetta alle autorizzazioni da parte della Asl/Gonip, del CZIA e dell'Ufficio Urbanistica; autorizzazioni comunque subordinate al preventivo ottenimento del "Piano di Caratterizzazione" essendo l'area soggetta a S.I.N. (sito di interesse nazionale) che prevede un iter piuttosto complesso ed oneroso.

L'attuale proprietà in epoca recente ha provveduto ad attivare il procedimento del "Piano di Caratterizzazione", che ad oggi risulta essere concluso con un parere positivo.

Premesso quanto sopra, si ritiene consigliabile procedere ad un frazionamento del compendio immobiliare, quale scelta migliore al fine di razionalizzare la proprietà secondo quelle che sono le condizioni più vantaggiose, sia dal punto di vista economico che sociale, stante la possibilità di insediare un numero maggiore di aziende e quindi vantaggioso per la collettività in termini di posti di lavoro.

Come anticipato il compendio, nella sua interezza è costituito da quattro capannoni industriali, all'interno dei quali veniva svolta l'attività della ditta XXXXXXXXXXXXS.r.l..

Oltre ai capannoni, insistono sull'area altre due costruzioni destinate a uffici e servizi per le maestranze, alcune tettoie e cabine elettriche.

Detti immobili, per praticità di lettura e di esecuzione, verranno descritti singolarmente e identificati da lettere alfanumeriche.

I lotti derivanti dal frazionamento vengono identificati nella Planimetria generale all'allegato n°2.6.

2. - LOTTO – A –

Il lotto appresso descritto, colorato in rosso nella planimetria all'allegato n°2.6, sarà composto dall'intero mappale 189, quindi dal Fabbricato Direzionale - **A** – e dal capannone contiguo - **A1** -, ivi compresa l'area di pertinenza, gravata di passo sul lato monti, così come attualmente trovasi, a favore dei residui lotti; è ben inteso che sulla striscia di passo, colorata in magenta nella planimetria generale all'allegato n°2.6, tutti i lotti oggi costituiti avranno non solo il passo pedonale e carrabile, con ogni mezzo permesso dalla larghezza del passo (ml.5,00), ma potranno interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alle loro attività, ed in tal caso anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C.

Oltre al passo di cui sopra il lotto in questione avrà diritto di passo a piedi con veicoli ed autoveicoli, e di interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alla attività, ed in tal caso anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C., sulla porzione di area che farà parte de lotto "B", per una larghezza di ml. 3,00, colorata in verde e campita con simbolo grafico, nella planimetria all'allegato n°2.6.

2.1 - IMMOBILE "A" Fabbricato Direzionale

Trattasi della zona direzionale del compendio aziendale, al suo interno sono dislocate la zona uffici e contabilità, la zona propriamente direzionale, ed una unità a civile abitazione destinata al custode del compendio.

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato, tutti collegati da un ampio vano scala interno. La struttura portante del fabbricato è

in cemento armato, tamponata in laterizio e rifinita con intonacato al civile.

Il piano seminterrato; corre l'obbligo di segnalare che quest'ultima porzione di immobile non è stata visionata completamente, in quanto durante i sopralluoghi parte dei locali erano allagati. È stato però possibile eseguire un esame “visivo” in alcuni punti per accertare un utilizzo a magazzino e la sua rispondenza con i grafici reperiti.

Al piano terra, accessibile anche dall'esterno tramite una rampa di scale esterna prospiciente la strada di accesso, sono ubicati i primi uffici ed una sala esposizione oltre ad un servizio igienico del piano.

La pavimentazione è in marmo bianco venato ed appare in buono stato; le porte interne sono in legno tamburato verniciato, di tipo commerciale e le finestre sono in alluminio anodizzato corredate da tapparelle in plastica.

Il bagno è dotato di ogni accessorio sanitario e rifinito con pavimento e rivestimento (sino ad un'altezza di circa 2,20 mt) in marmo.

A piano primo si sviluppa la parte direzionale del complesso, dotata di uffici, sala riunioni, un ampio locale pluriuso, un servizio igienico e una terrazza.

La pavimentazione è in marmo tipo bardiglio ed appare in buono stato; le porte interne sono in parte in legno tamburato verniciato, di tipo commerciale ed in parte a vetro smerigliato, mentre le finestre sono in alluminio anodizzato corredate da tapparelle in plastica.

Il bagno è dotato di ogni accessorio e piastrellato con marmi di diverso tipo, sino ad un'altezza di circa 2,20 mt.

A piano secondo (mansardato) è ubicato l'alloggio del custode, che è composto da un soggiorno, una cucina e due camere da letto. Sul ballatoio d'ingresso è presente anche un locale ad uso ripostiglio.

La pavimentazione è in ceramica di fattura commerciale ed anche se datata appare in buono stato; le porte sono in legno tamburato verniciato, di tipo commerciale, le finestre sono in alluminio anodizzato corredate da tapparelle in plastica. Il bagno è dotato di ogni accessorio ed è piastrellato con marmo bianco venato per tutta l'altezza.

Nel complesso gli ambienti risultano distribuiti con razionalità e le condizioni di manutenzione sono buone.

Tutti i piani sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento tradizionale, non sono però stati reperiti i certificati di conformità previsti dalle attuali normative.

2.1.1 - LEGITTIMITÀ' URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale è riportata nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n° 95-11-22/ S del 22 novembre 1995 che risulta essere l'ultima pratica edilizia sull'immobile; in precedenza il fabbricato è stato oggetto, congiuntamente al contiguo capannone, di vari interventi edilizi che di seguito si riassumono:

1. Concessione edilizia n° 183/92 del 25 agosto 1970
2. Concessione edilizia n° 41/110 del 14 marzo 1973
3. Concessione edilizia n° 75-7-11 del 18 luglio 1975
4. Concessione edilizia n° 77-3-03 del 17 marzo 1977
5. Concessione edilizia n° 79-10-01 del 5 ottobre 1979

Si deve segnalare che, dall'esame dell'ultimo atto Urbanistico rilasciato (Concessione edilizia in sanatoria), si sono accertate lievi differenze interne ai locali; tali differenze risultano oggi sanabili facendo ricorso alla vigente legge regionale, mediante Attestazione di Conformità in Sanatoria, pagando una sanzione (€ 258,00/516,00) oltre diritti di segreteria e oneri professionali.

L'unico rilievo da segnalare, consiste nella dicitura apposta nel grafico allegato alla citata sanatoria, in merito alla destinazione dei locali posti in ultimo piano; infatti nel grafico detto piano viene genericamente definito "magazzini" anziché "abitazione custode" come attualmente trovasi. Esaminata la domanda di sanatoria non vi è però traccia di riferimenti al cambio di destinazione, pertanto è convincimento dello scrivente che tale incongruenza è frutto di un mero errore materiale, tanto più che l'attuale destinazione è conforme a quanto previsto nella C.E. n° 79-10-01 del 5 ottobre 1979.

2.1.2 - PROVENIENZA

L'unità appena descritta è pervenuta alla soc. XXXXXXXXXXXXSRL con decreto di trasferimento del Tribunale di Massa in data 4 dicembre 1989 registrato a Massa in data 3 gennaio 1990 al n°6 md. 1v (allegato n°2.8) .

In precedenza l'immobile era di proprietà della ditta LOMA di Mercanti Ettore alla quale i beni erano pervenuti in virtù di atto di notaio D. Maneschi in data 20 maggio 1970 reg. a Massa in data 22 maggio 1950 al n°594.

2.1.3 - CONFINI

L'immobile al mappale 189 risulta confinante con i mappali di seguito elencati: mappale 51 a sud est, mappale 82 e 350 a sud ovest, mappale 239 e 176 a nord est, parte del mappale 177 a nord ovest , salvo se altri.

2.1.4 - SUPERFICI

La superficie coperta di questo blocco è pari a circa mq. 178,00, con un superficie lorda sviluppata di circa mq. 657,00, il tutto meglio riportato nella sezione valutazioni, dove ogni singolo elemento dimensionale sarà ben specificato

2.2 - IMMOBILE "A1" Capannone industriale

Questo immobile, di fatto collegato al precedente, è un capannone industriale il quale essendo stato utilizzato sino a poco tempo fa è stato oggetto di continue manutenzioni, per cui il suo stato di conservazione si può definire buono.

Questo complesso è dotato dei necessari parcheggi limitrofi all'edificio uffici e di una piccola resede quasi esclusiva.

Essenzialmente si tratta di una tipica costruzione industriale a pianta regolare che per sua natura non presenta una particolare qualità architettonica.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in ferro tipo HEA, la tamponatura esterna è eseguita fino ad un'altezza di circa mt 2.90 non costante in tutte le facciate, con mattoni doppio uni intonacati, ad eccezione di alcune parti all'esterno lasciate a faccia vista.

Al di sopra della muratura perimetrale fino alle capriate di copertura l'edificio è protetto, su quasi tutti i lati, da infissi finestrati in ferro e vetro, che permettono un'ottima illuminazione naturale. I serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni scorrevoli anch'essi finestrati in ferro e vetro.

La copertura del tipo a capanna è costituita da capriate in ferro reticolari prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di varia natura, alcune delle quali in eternit.

Il capannone si compone di tre principali campate che presentano una disomogenea distribuzione delle altezze, probabilmente attribuibile al fatto che lo stesso è stato edificato nel corso degli anni in diverse riprese.

I serramenti di chiusura degli ingressi sono costituiti da ampi portoni scorrevoli in ferro in parte vetrati.

Le murature interne sono state eseguite con varie tipologie utilizzando bozze cementizie e mattoni doppio uni, il tutto intonacato con malte di tipo civile.

La pavimentazione dei reparti di produzione e della zona adibita a magazzino (piano terra) è stata eseguita in modo eterogeneo, in parte in mattonelle di ceramica tipo ponzano ed in parte in battuto di calcestruzzo, mentre quella delle zone destinate a spogliatoi, servizi ed il piano seminterrato, è in mattonelle di ceramica di scarso pregio.

L'intera area destinata alla lavorazione è dotata di un impianto elettrico fuori traccia e un impianto idrico dotato di vari rubinetti sparsi lungo in diverse zone dello stabilimento, mentre l'impianto di riscaldamento è assente in tutto il capannone.

Le altezze utili della zona lavorazione sono abbastanza cospicue (mt 6.60 in prossimità del colmo e mt 5.50 lungo il perimetro) e permettono quindi anche lavorazioni speciali.

Da riferire in ultimo che una porzione interna di capannone, sul lato montilevante, risulta soppalcata per circa mq 30,00, con una struttura metallica che funge da magazzino e deposito attrezzature.

Dall'esame visivo non si sono apprezzati particolari inconvenienti, a parte il normale grado di usura, quindi la struttura nel suo insieme si può definire in buone condizioni e consona all'uso a cui è destinata.

L'area esterna circostante risulta in gran parte asfaltata ed attualmente è adibita a piazzale di manovra, parcheggio e stoccaggio pallet. All'interno della stessa sono presenti a servizio dell'azienda, una vecchia cabina elettrica di trasformazione posta sul lato mare del capannone, oltre a due cabine elettriche poste all'ingresso dell'opificio.

2.2.1 - LEGITTIMITÀ' URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale è riportata nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n°95-11-22/ S del 22 novembre 1995, che risulta essere l'ultima pratica edilizia sull'immobile; in precedenza il fabbricato è stato oggetto, congiuntamente al contiguo capannone di vari interventi edilizi che di seguito si riassumono:

1. Concessione edilizia n° 183/92 del 25 agosto 1970
2. Concessione edilizia n° 41/110 del 14 marzo 1973
3. Concessione edilizia n° 75-7-11 del 24 luglio 1975
4. Concessione edilizia n° 77-3-03 del 17 marzo 1977
5. Concessione edilizia n° 79-10-01 del 5 ottobre 1979

2.2.2 - PROVENIENZA

L'unità appena descritta è pervenuta alla soc. XXXXXXXXXXXXSRL con decreto di trasferimento del Tribunale di Massa in data 4 dicembre 1989 registrato a Massa in data 3 gennaio 1990 al n°6 md. 1v (allegato n°2.8) .

In precedenza l'immobile era di proprietà della ditta LOMA di Mercanti Ettore alla quale i beni erano pervenuti in virtù di atto di notaio D. Maneschi in data 20 maggio 1970 reg. a Massa in data 22 maggio 1950 al n°594.

2.2.3 - CONFINI

L'immobile al mappale 189 risulta confinante con i mappali di seguito elencati:

mappale 51 a sud est, mappale 82 e 350 a sud ovest, mappale 239 e 176 a nord est, parte del mappale 177 a nord ovest , salvo se altri.

2.2.4 - SUPERFICI

La superficie lorda coperta del capannone, risulta essere di circa mq. 1073, con un'area di pertinenza assegnata pari a mq. 1184,00, meglio rappresentata nel grafico illustrativo all'allegato n° 2.6 e nella sezione valutazioni, dove ogni singolo elemento dimensionale sarà ben specificato.

3. - LOTTO – B –

Questo lotto colorato in verde nella planimetria all'allegato n°2.6, sarà formato dalla porzione lato Carrara-mare del mappale 177, nello specifico, parte dell'attuale mappale 177 sub.1, costituito da capannone con area di pertinenza. Come i lotti che seguiranno, lo stesso avrà diritto di passo con ogni mezzo

permesso dalla larghezza del passo (ml.5,00), e potrà interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alle loro attività, ed in tal caso qualora occorrente anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C.

Oltre al passo di cui sopra il lotto in questione sarà gravato di diritto di passo a piedi con veicoli ed autoveicoli e di interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente all'attività, ed in tal caso anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C., a favore del Lotto "A", per una larghezza di ml. 3,00, colorata in verde e campita con simbolo grafico, nella planimetria all'allegato n°2.6.

3.1 - IMMOBILE "B" Capannone industriale

Questo lotto, come anticipato, è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

Anche in questo caso siamo di fronte ad una tipica costruzione industriale a pianta regolare, assimilabile ad un rettangolo non sviluppo monti mare, che per sua natura non presenta una particolare qualità architettonica.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in ferro tipo HEA, la tamponatura esterna è eseguita fino ad un'altezza di circa mt 2.50 non costante in tutte le facciate, con mattoni doppio uni intonacati internamente e lasciati a faccia vista all'esterno. Al di sopra della muratura perimetrale fino alle capriate di copertura l'edificio è protetto, su quasi tutti i lati, da infissi finestrati in ferro e vetro, che permettono un'ottima illuminazione naturale. I serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni scorrevoli anch'essi finestrati in ferro e vetro. La copertura del tipo a capanna è costituita da capriate in ferro reticolari prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di varia natura, alcune delle quali in eternit.

Nella zona retrostante il capannone, sul lato Carrara, è stato coperto il tratto di canale che attraversa la proprietà in direzione monti-mare, trattasi di un canale di bacino (demaniale) denominato Fossa Grande, la cui tombatura è stata realizzata con Autorizzazione n°103 del 1994 rilasciata dal Genio Civile a nome di [REDACTED] come già esposto a pag. 6 della presente relazione, al di sopra

della quale è stata realizzata in ampliamento una porzione di capannone adibita a lavorazione.

Le murature interne sono state eseguite con varie tipologie utilizzando bozze cementizie e mattoni doppio uni, il tutto intonacato con malte di tipo civile.

La pavimentazione è stata eseguita con battuto di cls, idonea all'uso specifico di lavorazione eseguita nei locali.

L'intero complesso destinato a lavorazione è dotato di un impianto elettrico fuori traccia e un impianto idrico dotato di vari rubinetti sparsi lungo in diverse zone dello stabilimento, mentre l'impianto di riscaldamento è assente in tutto il capannone.

Le altezze utili della zona lavorazione sono abbastanza cospicue circa mt 7.80 in prossimità del colmo e mt 6.30 lungo il perimetro e permettono quindi anche lavorazioni speciali.

Sul lato mare del capannone è in essere un vasca di decantazione acque di adeguate dimensioni, realizzata in cls; sul lato monti, ed in aderenza al confine è realizzata una tettoia in ferro, per il ricovero di materiale e di cisterne varie; questo manufatto risulta essere abusivo e ad oggi non sanabile, pertanto si premette che non verrà inserito nelle valutazioni finali.

3.1.1 - LEGITTIMITÀ' URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto descritto è rappresentata nei grafici allegati alla Concessione edilizia in sanatoria n°92-11-16/S del 16 novembre 1992, in precedenza il fabbricato è stato oggetto di vari interventi edilizi che di seguito si riassumono:

1. Concessione edilizia n°49/63 del 29 agosto 1968
2. Concessione edilizia n°07/93 del 28 ottobre 1970

In relazione a questo specifico paragrafo, si deve precisare quanto segue:

le ricerche eseguite dallo scrivente, anche sulla scorta della documentazione fornita dalla parte ammessa al concordato e nello specifico contratti di

provenienza e relazioni tecniche, documenti nei quali è riportata la legittimità urbanistica, hanno evidenziato che l'immobile in esame e il capannone distinto con la lettera D, più avanti descritto, sono stati oggetto di Concessioni Edilizie negli anni 1966 e 1970, specificatamente quelle su riportate contraddistinte con i numeri 1 e 2.

Tuttavia non è stato possibile visionare il contenuto di tali concessioni poiché la ripartizione urbanistica del Comune di Massa, a seguito della richiesta di relative copie (vedi allegato n° 2.13), ha comunicato allo scrivente che dalle ricerche eseguite la documentazione tecnica richiesta non è rintracciabili (alla data di redazione della presente sono ancora in corso le ricerche).

Alla stato attuale pertanto non è possibile accertare con precisione quale delle due Concessioni edilizie citate faccia riferimento al fabbricato in oggetto.

Si ribadisce però che nella Concessione edilizia in sanatoria n°92-11-16/S del 16 novembre 1992 la consistenza attuale del manufatto descritto è rappresentata nei grafici allegati.

3.1.2 - PROVENIENZA

L'unità appena descritta è pervenuta alla soc. XXXXXXXXXXXXSRL, dalla Professional Ducato leasing S.p.a. con atto notaio D. Dalle Luche di Massa in data 29 dicembre 1992 rep. 41308/12586 (allegato n°2.10).

3.1.3 - CONFINI

L'immobile sotto parte del mappale 177 sub 1 risulta confinante con i mappali di seguito elencati:

mapp. 189 a nord est, mapp. 82 e 350 a sud ovest, rimanente mapp. 177 a nord est, salvo se altri.

3.1.4 - SUPERFICI

La superficie lorda coperta del capannone, risulta essere di circa mq. 654,00, mentre l'appendice lato mare risulta essere pari mq. 14,68, l'area di pertinenza assegnata pari a mq. 714,00, meglio rappresentata nel grafico illustrativo all'allegato n°2.6 e nella sezione valutazioni, dove ogni singolo elemento dimensionale sarà ben specificato.

4 - LOTTO – C –

Questo lotto colorato in bleu nella planimetria all'allegato n°2.6, sarà formato dalla porzione lato Carrara-monti del mappale 177, nello specifico parte dell'attuale mappale 177 sub. 1, e dall'intero mappale 22, oltre all'area di pertinenza.

Come i lotti che seguiranno, lo stesso avrà diritto di passo con ogni mezzo permesso dalla larghezza del passo (ml.5,00), e potrà interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alle loro attività, ed in tal caso qualora occorrente anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C.

Oltre al passo di cui sopra il lotto in questione sarà gravato di diritto di passo a piedi con veicoli ed autoveicoli e di interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alla attività, ed in tal caso anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C., a favore del lotto "D", sulla porzione di area lato levante in aderenza al confine con il mappale 177 sub. 2, per una larghezza di ml. 3,00, colorata in bleu e campita con simbolo grafico, nella planimetria all'allegato n°2.6.

4.1 - IMMOBILE "C" Capannone industriale

Questo lotto, come anticipato è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime.

Anche in questo caso, come per i precedenti, siamo di fronte ad una tipica costruzione industriale a pianta regolare, assimilabile ad un rettangolo con sviluppo monti mare compresa un'appendice sul lato Massa, oggi parzialmente

demolita, che per sua natura non presenta una particolare qualità architettonica.

Si premette che le condizioni generali di manutenzione sono pessime, vedi fotografie allegate, e, a parere dello scrivente, pur non riscontrando carenze strutturali evidenti, sarebbe opportuno un intervento di ristrutturazione della struttura.

Si segnala inoltre che in precedenza era stata posta in essere, probabilmente per particolari esigenze di lavorazione, la costruzione di un manufatto in ampliamento sul lato Massa del capannone, senza le necessarie autorizzazioni edilizie. La proprietà comunque prima dell'ammissione al concordato aveva provveduto alla sua demolizione, lasciando tuttavia in essere la scheletratura dell'opera.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in ferro tipo HEA, la tamponatura esterna è eseguita con mattoni doppio uni intonacati.

Al di sopra della muratura perimetrale fino alle capriate di copertura l'edificio è protetto, su quasi tutti i lati, da infissi finestrati in ferro e vetro, che permettono un'ottima illuminazione naturale. I serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni scorrevoli anch'essi finestrati in ferro e vetro.

La copertura è del tipo a falda unica con pendenza lato Carrara ed è costituita da capriate in ferro reticolari prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di varia natura, alcune delle quali in eternit. All'interno la copertura presenta una controsoffittatura in pannelli fonoassorbenti.

Nella zona retrostante, lato Carrara, è stata realizzata in ampliamento una porzione di capannone adibita a lavorazione. Detta costruzione insiste sul canale, come nel caso del precedente capannone "B", la cui tombatura è stata realizzata con Autorizzazione n°103 del 1994 rilasciata dal Genio Civile a nome di [REDACTED] come già esposto a pag. 6 della presente relazione.

Le murature interne sono state eseguite con varie tipologie utilizzando bozze cementizie e mattoni doppio uni in parte intonacati con malte di tipo civile.

La pavimentazione è stata eseguita con battuto di cls, idonea all'uso specifico di lavorazione eseguita nei locali.

L'intero edificio destinato a lavorazione è dotato di un impianto elettrico fuori traccia e un impianto idrico dotato di vari rubinetti sparsi lungo in diverse zone dello stabilimento, mentre l'impianto di riscaldamento è assente in tutto il capannone.

Le altezze utili della zona lavorazione sono limitate a causa della controsoffittatura in pannelli fonoassorbenti.

Sul lato monti e mare, ed in aderenza al confine sono state realizzate due tettoia in ferro, per il ricovero di materiale; questo manufatto risulta essere abusivo e ad oggi non sanabile, pertanto si premette che non verrà inserito nelle valutazioni finali.

4.1.1 - LEGITTIMITÀ' URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il manufatto descritto è stato oggetto di domanda di condono edilizio prot. 7274 del 30/09/1986, alla quale ha fatto seguito la Concessione edilizia in sanatoria n° 92-11-16/S del 16 novembre 1992, nella quale è rappresentata graficamente la consistenza attuale.

4.1.2 - PROVENIENZA

L'unità appena descritta è pervenuta alla soc. XXXXXXXXXXXXSRL, dalla Professional Ducato leasing S.p.a. con atto notaio D. Dalle Luche di Massa in data 29 dicembre 1992 rep. 41308/12586 (allegato n°2.10) .

4.1.3 - CONFINI

L'immobile sotto parte del mappale 177 sub 1 risulta confinante con i mappali di seguito elencati: con proprietà Frausin a nord ovest e con restanti porzioni del mapp 177 su i rimanenti lati, salvo se altri.

4.1.4 - SUPERFICI

La superficie lorda coperta del capannone, risulta essere di circa mq. 374,00, l'area di pertinenza assegnata pari a mq. 618,00, meglio rappresentata nel grafico illustrativo all'allegato n° 2.6 e nella sezione valutazioni, dove ogni singolo elemento dimensionale sarà ben specificato.

4.2 - IMMOBILE “C1” Palazzina uffici

Questa unità immobiliare, distinta con il mappale 22, è una costruzione dalle tipiche caratteristiche di una civile abitazione, ha una struttura portante in muratura ed coperta da un tetto a capanna.

L'edificio, a piante rettangolare, si sviluppa su due piani fuori terra collegati da un vano scala interno centrale che funge anche da disimpegno dei quattro locali presenti.

A piano terra sono ubicati due locali destinati ad ufficio, divisi tra loro appunto dal vano scala che conduce al piano primo.

A piano primo sono ubicati altri due uffici ed un bagno, oltre una piccola terrazza a sbalzo che copre la piccola rampa di accesso all'ingresso principale del piano terra.

La pavimentazione interna è eseguita in prevalenza da mattonelle in marmo bianco venato, così come il rivestimento del bagno.

L'impianto elettrico è in gran parte fuori traccia, eseguito con canaline plastiche, gli infissi sono in alluminio di fattura commerciale. Durante il sopralluogo non si sono riscontrati inconvenienti strutturali, anche se il tetto, comunque idoneo, appare bisognoso di opere di manutenzione.

In aderenza alla costruzione, sul lato Carrara, è stato edificato un piccolo manufatto in muratura destinato ai servizi igienici delle maestranze, che si presenta abbastanza fatiscente e poco idoneo all'uso.

4.2.1 - LEGITTIMITÀ' URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto descritto è totalmente riportata nella domanda di condono edilizio prot. 7274 del 30/09/1986, alla quale ha fatto seguito Concessione edilizia in sanatoria n° 92-11-16/S del 16 novembre 1992, e nella quale è rappresentata graficamente la consistenza attuale.

Si segnala inoltre che l'impianto originario dell'immobile è riconducibile ad una data antecedente il 1° settembre 1967, come si evince dallo stralcio aereofotogrammetrico dell'anno 1964 (vedi allegato n°2.11).

4.2.2 - PROVENIENZA

L'unità appena descritta è pervenuta alla soc. XXXXXXXXXXXXSRL, dalla Professional Ducato leasing S.p.a. con atto notaio D. Dalle Luche di Massa in data 29 dicembre 1992 rep. 41308/12586 (allegato n°2.10).

4.2.3 - CONFINI

L'immobile al mapp. 22 risulta confinante con i mappali di seguito elencati:

mapp 177 sub 1 a nord ovest e sud ovest, mapp 177 sub 2 a sud est e mapp. 9 a nord est, salvo se altri.

4.2.4 - SUPERFICI

La superficie lorda coperta dell'immobile risulta essere di circa mq. 75,58, di cui mq. 60,83 per la porzione ad uffici e mq. 14,75 per i servizi igienici.

5. - LOTTO – D –

Questo lotto colorato in giallo nella planimetria all'allegato n°2.6, sarà formato dalla porzione lato monti-levante del mappale 177, nello specifico l'attuale mappale 177 sub. 2, e dal mappale 239 area di pertinenza.

Come i lotti che precedono, lo stesso avrà diritto di passo con ogni mezzo, permesso dalla larghezza del passo (ml.5,00), e sarà gravato di analoga servitù, sulla porzione interessata dal passo stesso insistente sulle aree esclusive ad esso assegnate (vedi colore magenta planimetria all'allegato 2.6). Su tale passo potrà interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alle loro attività, ed in tal caso anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C.

Oltre alla servitù di cui sopra il lotto in questione sarà gravato di diritto di passo a piedi con veicoli ed autoveicoli e di interrare qualsiasi servizio pubblico o privato occorrente alla attività, ed in tal caso anche a distanze inferiori a quelle stabilite dal C.C.; tale servitù interesserà la porzione di area sul lato ponente del capannone ad esso in aderenza, per una larghezza di ml. 3,00, colorata in bleu e campita con simbolo grafico, nella planimetria all'allegato n°2.6.

5.1 - IMMOBILE “D” Capannone Industriale

Questo lotto è formato da un capannone industriale e dalla circostante area di sedime, comprendente il mappale 239.

Anche in questo caso, come per tutti i precedenti, siamo di fronte ad una tipica costruzione industriale a pianta regolare con sviluppo monti mare, a cui va aggiunta un'appendice sul lato monti (ex .officina) di forma trapezoidale; entrambe le costruzioni non presentano una particolare qualità architettonica.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali del capannone sono in Ferro tipo HEA, la tamponatura esterna è eseguita con mattoni doppio uni intonacati nella parte interna e lasciati parzialmente a faccia vista esternamente.

Al di sopra della muratura perimetrale fino alle capriate di copertura l'edificio è protetto, su quasi tutti i lati, da infissi finestrati in ferro e vetro, che permettono un'ottima illuminazione naturale. I serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni scorrevoli anch'essi finestrati in ferro e vetro.

La copertura del tipo a capanna è costituita da capriate in ferro reticolari prefabbricate con soprastanti lastre ondulate di varia natura, alcune delle quali in eternit; nella parte interna del capannone la copertura non risulta visibile per effetto di una controsoffittatura in pannelli fonoassorbenti.

Nella porzione lato mare del capannone, prospiciente la strada di accesso, è ubicata una zona a servizi su due piani collegati tra loro da una scala interna in marmo. I locali presenti in entrambi i piani sono destinati a spogliatoio e servizi per le maestranze.

Il corpo centrale del capannone, era destinato a lavorazione e confezionamento, ed è formato da un unico locale, non collegato direttamente con la zona a spogliatoio e servizi per le maestranze.

La tipologia di finiture è simile alle precedenti, abbastanza semplice e non connotata da peculiarità particolari.

La pavimentazione è stata eseguita con battuto di cls, idonea all'uso specifico di lavorazione eseguita nei locali.

L'intero complesso è dotato di un impianto elettrico fuori traccia e di impianto idrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente in tutto il capannone.

Le altezze utili della zona lavorazione sono abbastanza cospicue (mt 6.95 in prossimità del colmo e mt 5.23 lungo il perimetro) e permettono quindi anche lavorazioni speciali.

La zona ex officina, presente sul lato monti del capannone è coperta da una struttura in travi reticolari con soprastanti lastre ondulate, in parte traslucide e in parte in eternit, poggiata lungo il perimetro sulla muratura e nella zona centrale su montanti in ferro. Le condizioni generali di manutenzione di questo locale

sono pessime, vedi fotografie allegate, e a parere dello scrivente, necessita di ristrutturazione.

5.1.1 - LEGITTIMITÀ' URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico la consistenza attuale del manufatto descritto è totalmente riportata nella domanda di condono edilizio prot. 7274 del 30/09/1986, alla quale ha fatto seguito Concessione edilizia in sanatoria n° 92-11-16/S del 16 novembre 1992, e nella quale è rappresentata graficamente la consistenza attuale.

In relazione a questo specifico paragrafo, si richiama anche quanto già precisato per il fabbricato B al paragrafo 3.1.1 - Legittimità Urbanistica.

5.1.2 - PROVENIENZA

L'unità appena descritta è pervenuta alla soc. XXXXXXXXXXXXSRL, dalla Professional Ducato leasing S.p.a. con atto notaio D. Dalle Luche di Massa in data 29 dicembre 1992 rep. 41308/12586 (allegato n°2.10) .

5.1.3 - CONFINI

L'immobile al mappale 177 sub. 2 risulta confinante con i mappali di seguito elencati: mappale 176 a nord est, mappale 189 a sud est, mapp. 9 a nord ovest e mapp. 177 parte a sud ovest, salvo se altri.

5.1.4 - SUPERFICI

La superficie lorda coperta del capannone, risulta essere di circa mq. 680,00,

di cui 52,00 mq per i servizi, l'area di pertinenza assegnata pari a mq. 526,00, di cui mq. 390 del mappale 239, come meglio rappresentata nel grafico illustrativo all'allegato n° 2.6 e nella sezione valutazioni, dove ogni singolo elemento dimensionale sarà ben specificato.

6. - CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per procedere alla stima si dovrà tenere conto di tutte le situazioni di fatto; è bene ricordare che l'estimo dà previsioni di valore, previsioni che ottengono conferma nel valore venale commerciale al momento dell'ipotetico piazzamento sul mercato.

Un estimo limitato ad una descrizione delle entità volumetriche delle superfici e delle caratteristiche generali, senza uno studio approfondito delle situazioni logistiche, delle disposizioni interne, del grado di organicità e funzionalità, nonché delle necessità vigenti in ordine al grado di conservazione e di accessorietà, tra le quali preminenti, nel caso specifico dei capannoni per la lavorazione del marmo, i servizi generali per le maestranze e la disposizione degli uffici, risulterebbe un estimo formale e superficiale che verrebbe sconfessato al momento dell'unica verifica e cioè al momento del piazzamento sul mercato immobiliare.

Vista la natura diversa degli immobili trattati si ritiene che le più congrue previsioni di valori si possano raggiungere solo con il criterio della comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili, tenendo naturalmente conto, nell'adozione delle parametrature, di tutte le caratteristiche positive o negative che siano.

Come già illustrato in precedenza, vi è da dire che la felice posizione all'interno della zona industriale, apporta notevoli vantaggi a chi vuole investire o insediare nuove attività all'interno del compendio.

A parere dello scrivente, quindi, il criterio estimativo più comune per beni simili a quelli in esame, è quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base a fondi simili, oggetto di scambi recenti.

Le indagini svolte avvalendosi anche di affidabili professionisti locali del settore delle intermediazioni immobiliari, evidenzia una serie di elementi di carattere

economico e commerciale piuttosto varia. Tuttavia tutte le considerazioni hanno portato a risultati più o meno simili che, per semplicità, sono riportati nelle seguenti tabelle redatte per ogni singolo immobile e contenenti il dato finale.

6.1 - ELEMENTI DI INCREMENTO O DECREMENTO DEL VALORE

La tipicità della stima che andremo a specificare nelle pagine che seguono, non può prescindere da una serie ulteriore di considerazioni che seppur già accennate, meritano puntuali approfondimenti.

La prima considerazione è relativa alla porzione di area adibita a passo comune tra tutti i lotti, nello specifico quella colorata in magenta nella planimetria allegata al n°2.6. Questa porzione di area, a parere dello scrivente non deve essere valutata in quanto strettamente funzionale all'uso di tutti i lotti.

La larghezza cospicua del passo, 5,00 mt., è necessaria soprattutto per i mezzi che devono accedere per il carico e scarico delle merci; è ovvio che essa pur insistente nelle singole proprietà, fornisce agi e disagi in egual misura, e non può essere in nessun caso eliminata con soluzioni alternative, pertanto essendo essa di carattere comune è stata stralciata da qualsiasi valutazione.

Sorte analoga è data dallo scrivente ai due passi privati, costituiti sul lotto "B" e sul lotto "C", in questo caso pur essendo stata costituita per favorire l'accesso ai lotti "A" e "D", si ritiene che il minor valore di queste aree sia minimale rispetto al valore dei lotti ai quali la servitù è posta a carico.

Anche la destinazione di Zona prevista dal PRG dell'area in cui insiste il compendio aziendale di cui trattasi, che limita l'insediamento alle sole aziende operanti nel settore marmifero, non può essere elemento decrementativo del valore immobiliare.

Una annotazione finale la meritano sia le aree che le costruzioni insistenti sull'area demaniale, infatti, a parere del CTU, essendo il relitto del fosso oggetto di regolare concessione demaniale, e le costruzioni soprastanti "legittime" sotto il profilo urbanistico, sia pure per la durata e rinnovo della concessione demaniale, esse saranno valutati in relazione ai benefici apportati; ovviamente la valutazione di dette aree e manufatti insistenti su area demaniale

non costituisce trasferimento di proprietà ma esclusivamente calcolo di un vantaggio a favore del lotto.

Si specifica che agli eventuali aggiudicatari dei lotti B e C farà carico il canone demaniale ad essi competente, la cui quota sarà calcolata dall'ente preposto.

TABELLE RIEPILOGATIVE LOTTI

LOTTO "A "

FABB. DIREZIONALE A	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano seminterrato	mq. 178,80	€. 550,00	€. 98.340,00
Piano Terra	mq. 179,02	€. 1.100,00	€. 196.922,00
Piano Primo <small>al netto vano scala</small>	mq. 163,65	€. 1.100,00	€. 180.015,00
Piano secondo <small>al netto vano scala</small>	mq. 137,37	€. 1.100,00	€. 151.107,00
terrazza	mq. 8,80	€. 275,00	€. 2.420,00
Totale complessivo			€. 628.804,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 630.000,00

CAPANNONE A1	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 1.073,00	€. 800,00	€. 858.400,00
Cabine di trasformazione	A corpo	€. 20.000,00	€. 20.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 1.184,00	€. 80,00	€. 94.720,00
Totale complessivo			€. 973.120,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 970.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "A" € 1.600.000,00

LOTTO "B"

CAPANNONE B	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 382,00	€. 800,00	€. 305.600,00
Capannone <small>su area demaniale</small>	mq. 272,00	€. 400,00	€. 108.800,00
Vasca di decantazione	A corpo	€. 10.000,00	€. 10.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 634,00	€. 80,00	€. 50.720,00

Area su conc. demaniale.	mq. 80,00	€. 25,00	€. 2.000,00
Totale complessivo			€. 477.120,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 480.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "B" € 480.000,00
LOTTO "C"

PALAZZINA UFFICI C	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano Terra Uffici	mq. 63,00	€. 950,00	€. 59.850,00
Piano Primo Uffici al netto vano scala	mq. 53,00	€. 950,00	€. 50.350,00
terrazza	mq. 3,00	€. 250,00	€. 750,00
Manufatto Servizi Esterno	mq. 15,00	€. 550,00	€. 8.250,00
Totale complessivo			€. 119.200,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 120.000,00

CAPANNONE C1	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 230,00	€. 600,00	€. 138.000,00
Capannone su area demaniale	mq. 144,00	€. 300,00	€. 43.200,00
Area di pertinenza escl.	mq. 598,00	€. 80,00	€. 47.840,00
Area su conc. demaniale.	mq. 20,00	€. 25,00	€. 500,00
Totale complessivo			€. 229.540,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 230.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "C" € 350.000,00

LOTTO "D"

CAPANNONE D	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 328,00	€. 800,00	€. 262.400,00
Capannone ex officina	mq. 300,00	€. 400,00	€. 120.000,00
Zona spogliatoi	mq. 79,00	€. 800,00	€. 63.200,00
Area di pertinenza escl.	mq. 136,00	€. 80,00	€. 10.880,00

Mappale 239	mq. 390,00	€. 80,00	€. 31.200,00
Totale complessivo			€. 487.680,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 490.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "D" €. 490.000,00

7.- CONCLUSIONI

RIEPILOGO VALORI LOTTI

LOTTO	VALORE
A	€. 1.600.000,00
B	€. 480.000,00
C	€. 350.000,00
D	€. 490.000,00
TOTALE VALORE BENI IMMOBILI	€. 2.920.000,00

Il valore complessivo dei beni immobili ascrivibili alla società "XXXXXXXXXXXXsrl risulta essere: **€. 2.920.000,00** (euro duemilioninovecentoventimila/00)

.....

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver ritenuto adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o

precisazioni.

Massa, 25.11.2011

Il CTU

Arch. Luca Martini

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. N°06/2011**

“ XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. ”

**AGGIORNAMENTO
STIMA IMMOBILIARE**

Giudice Delegato : Dr. Giampaolo FABBRIZZI
Liquidatore : Dr.ssa Laura SORRENTINO
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 45448 Cell. 347 4760607
Email: archmartini@virgilio.it

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n°186, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Dr.ssa Laura Sorrentino, liquidatore nominato dal Giudice Delegato Dr. Giampaolo Fabbrizzi nella procedura di Concordato Preventivo n° 06/2011 di R. C.P, in relazione ai beni immobili inseriti nella proposta di Concordato dalla Società "XXXXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.", con la presente relazione attesta quanto sotto esposto.

Nello specifico si tratta di verificare all'attualità i valori assegnati nella relazione di stima redatta dallo scrivente nell'anno 2011, agli immobili destinati alla lavorazione di marmi facenti parte del compendio aziendale di proprietà della ditta XXXXXXXXXXXXXXXX SRL, C. F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, posto nel Comune di Massa Via Tinelli.

REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni immobili di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. siti nel Comune di Massa (MS), inseriti nella proposta di Concordato Preventivo, si indicano i nuovi riferimenti catastali dei Lotti B – C – D, oltre al Lotto A che non è stato oggetto di alcuna modifica e più precisamente:

LOTTO A

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	189	D/7	€. 10.588,40

Catastralmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX –

Proprietà 1/1

LOTTO B

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	430	D/7	€. 1.910,00

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX –

Proprietà 1/1

Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.391

LOTTO C

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	427	D/7	€. 2.568,00

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX –

Proprietà 1/1

Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.076

LOTTO D

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), **Catasto Fabbricati:**

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	428	D/7	€. 1.440,00

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Massa – C.F. XXXXXXXXXXXXXXX –

Proprietà 1/1

Superficie catastale complessiva (fabbricato + terreno) = mq 1.116

LA SITUAZIONE URBANISTICA

Le varie modifiche alla normativa che si sono succedute negli anni e da ultimo la mutata situazione urbanistica del Comune di Massa determinata dall'adozione da parte del consiglio comunale, nel mese di luglio 2015, del Regolamento Urbanistico, con tutti gli elaborati che lo costituiscono, ivi incluse le Norme Tecniche d'Attuazione, hanno complicato, per non dire quasi impossibile, il percorso necessario a dar seguito al progetto di frazionamento previsto nella Procedura.

Quindi ai fini della vendita dei singoli capannoni, la proprietà, quale percorso alternativo, ha inteso riportare la situazione di fatto del complesso artigianale al momento dell'acquisto originario di ogni capannone, avvenuto in varie fasi successive nel tempo, mediante il ripristino catastale delle vecchie linee di frazionamento.

In tal senso sono state riviste le superfici scoperte da assegnare ad ogni singolo capannone, in proprietà esclusiva.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

La presente relazione di aggiornamento delle stime assegnate nel 2011 si rende necessaria per due fattori:

- le nuove superfici scoperte assegnate ad ogni singolo capannone;
- le mutate condizioni del mercato.

Come anticipato nel precedente paragrafo, è stato necessario ridefinire le superfici scoperte assegnate, in proprietà esclusiva, ad ogni singolo capannone, quindi ai Lotti B – C - D, in conseguenza al ripristino delle vecchie linee di frazionamento dei fabbricati originari, come riproposte dal nuovo

frazionamento catastale fatto eseguire dalla proprietà per riportare la situazione di fatto al momento dell'acquisto di ogni capannone avvenuto in varie fasi successive nel tempo.

L'altro motivo che ha richiesto il presente aggiornamento dei valori è determinato dall'oggettiva mutata condizione del mercato conseguente la crisi economica che, in questi ultimi anni, nella ns zona, come in generale nel paese stesso, ha visto di fatto l'incremento dell'offerta di capannoni industriali simili a quelli in esame, posti sul mercato senza una codifica dei prezzi. Infatti se è bene ricordare che l'estimo dà previsioni di valore, previsioni che ottengono conferma nel valore venale commerciale al momento dell'ipotetico piazzamento sul mercato, è altrettanto vero che, nel caso di vendite private, in quest'ultimi anni i valori d'acquisto sono stati determinati dall'esigenza del realizzo per necessità del venditore, mentre in casi di vendite giudiziarie i prezzi erano generati dai ribassi causati dalla mancanza di richieste, con il risultato che i valori non hanno rispecchiato più quelli indicati sulla base di entità volumetriche, delle superfici e delle caratteristiche generali, ma frutto di una media approssimativa della casistica delle vendite portate a buon fine.

Vista la natura degli immobili di cui trattasi si ritiene comunque che le più congrue previsioni di valori si possano determinare solo con il criterio della comparazione con i prezzi di mercato di immobili simili, tenendo naturalmente conto, nell'adozione delle parametrature, di tutte le caratteristiche positive o negative che siano.

Tutte le considerazioni hanno portato a risultati differenti tra un capannone e l'altro in base alle sue caratteristiche che, per semplicità, sono state tradotte in percentuali di abbattimento dei valori indicati nella precedente perizia.

Una considerazione finale, per la valutazione, è stata fatta sulle superfici, coperte e scoperte, insistenti sull'area demaniale, infatti gli eventuali aggiudicatari dei lotti B e C si faranno carico del canone demaniale ad essi competente, la cui quota sarà calcolata dall'ente preposto.

REVISIONE VALORI ASSEGNATI

TABELLE RIEPILOGATIVE LOTTI

LOTTO "A" (mapp. 189)

FABB. DIREZIONALE A	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano seminterrato	mq. 178,80	€. 400,00	€. 71.520,00
Piano Terra	mq. 179,02	€. 950,00	€. 170.069,00
Piano Primo <small>al netto vano scala</small>	mq. 163,65	€. 950,00	€. 155.467,50
Piano secondo <small>al netto vano scala</small>	mq. 137,37	€. 950,00	€. 130.501,50
terrazza	mq. 8,80	€. 275,00	€. 2.420,00
Totale complessivo			€. 529.978,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 530.000,00

CAPANNONE A1	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 1.073,00	€. 700,00	€. 751.100,00
Cabine di trasformazione	A corpo	€. 20.000,00	€. 20.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 1.452,00	€. 80,00	€. 116.160,00
Totale complessivo			€. 887.260,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 887.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "A" € 1.417.000,00

LOTTO "B" (mapp. 430)

CAPANNONE B	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 381,00	€. 650,00	€. 247.650,00
Capannone <small>su area demaniale</small>	mq. 270,00	€. 250,00	€. 67.500,00
Vasca di decantazione	A corpo	€. 5.000,00	€. 5.000,00
Area di pertinenza escl.	mq. 740,00	€. 80,00	€. 59.200,00
Area su conc. demaniale.	mq. 80,00	€. 25,00	€. 2.000,00

Totale complessivo	€. 381.350,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA	€. 380.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "B" € 380.000,00

LOTTO "C" (mapp. 427)

PALAZZINA UFFICI C	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Piano Terra <small>Uffici</small> Piano Primo <small>Uffici al netto vano scala</small>	mq. 117,00	€. 800,00	€. 93.600,00
terrazza	mq. 3,00	€. 250,00	€. 750,00
Manufatto Servizi Esterno	mq. 15,00	€. 550,00	€. 8.250,00
Totale complessivo			€. 102.600,00

CAPANNONE C	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 226,00	€. 500,00	€. 113.000,00
Capannone <small>su area demaniale</small>	mq. 144,00	€. 250,00	€. 36.000,00
Porzione di Capannone demolito da ripristinare	mq. 30,00	€. 120,00	€. 3.600,00
Area di pertinenza escl.	mq. 553,00	€. 80,00	€. 44.240,00
Area su conc. demaniale.	mq. 20,00	€. 25,00	€. 500,00
Totale complessivo			€. 197.340,00

TOTALE VALORE LOTTO "C" € 299.940,00

TOTALE VALORE ARROTONDATO LOTTO "C" € 300.000,00

LOTTO "D" (mapp. 428)

CAPANNONE D	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Capannone	mq. 320,00	€. 650,00	€. 208.000,00
Capannone <small>ex officina</small>	mq. 300,00	€. 300,00	€. 90.000,00
Zona spogliatoi	mq. 79,00	€. 400,00	€. 31.600,00
Area di pertinenza escl.	mq. 496,00	€. 80,00	€. 39.680,00

Totale complessivo	€. 369.280,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA	€. 369.000,00

TOTALE VALORE LOTTO "D" €. 369.000,00

CONCLUSIONI

RIEPILOGO VALORI LOTTI

LOTTO	VALORE
A	€. 1.417.000,00
B	€. 380.000,00
C	€. 300.000,00
D	€. 369.000,00
TOTALE VALORE BENI IMMOBILI	€. 2.466.000,00

Il valore complessivo aggiornato dei beni immobili ascrivibili alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXX srl" risulta essere: **€. 2.466.000,00**

.....
 Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver ritenuto adempito all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 16.06.2016

Il CTU

Arch. Luca Martini