

TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

**PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. N° 13/2013**



RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

Giudice Delegato	:	Dott. Giovanni SGAMBATI
Commissario Giudiziale	:	Dott. Maurizio TONINI
Commissario Giudiziale	:	Dott. Davide BENEDINI
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Arch. Eugenio GIANNETTI

Architetto Eugenio Giannetti
P.zza Pellerano n. 3 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 243541 Cell. 333 6429002
Email: egiannetti@tiscali.it

INDICE**PREMESSA**

pag. 3

QUESITI BENI IMMOBILI

1 – Identificazione beni immobili indicati nel Ricorso per ammissione al Concordato	pag. 5
2 – Accertamento della loro provenienza	pag. 8
3 – Accertamento dei pesi, dei vincoli, delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili predetti, con particolare riferimento alle formalità tutte iscritte c/o l'Agenzia del Territorio	pag. 9
4 - Accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati	pag. 12
5- Accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza	pag. 15
6- Accertamento dei favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche, eventualmente prevedibili, nei piani regolatori generali dei comuni ove gli immobili sono situati	pag. 16
7- Identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto di tempi di alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria	pag. 17
8 – Accertamento della eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento	pag. 17
9 – Valutazione dei prezzi di realizzo con identificazione di idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione in particolare degli immobili industriali	pag. 18

QUESITI BENI MOBILI

1 – proceda alla stima del compendio mobiliare offerto nella procedura di Concordato Preventivo [REDACTED] e predisponga la documentazione utile alla successiva fase di vendita .	pag. 32
--	---------

ALLEGATI

BENI IMMOBILI :

NUMERO	OGGETTO
1	- Compendio A
2	- Compendio B
3	- Compendio C
4	- Compendio D
5	- Dati urbanistici
6	- Visure Agenzia delle Entrate

BENI MOBILI :

NUMERO	OGGETTO
1	- Compendio A
2	- Compendio B
3	- Compendio C
4	- Compendio D
5	- Autovetture
6	- Automezzi
7	- Beni in leasing
8	- Magazzino
9	- Copia domanda di Iscrizione al PRA

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Eugenio Giannetti, libero professionista, con studio in Massa p.zza Pellerano n. 3, iscritto all'Ordine degli architetti di Massa Carrara al n. 147, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, in data 7/11/2013 riceveva incarico, dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni Sgambati, di procedere alla stima del compendio immobiliare offerto ai creditori nella procedura di concordato preventivo [REDACTED] e predisporre la documentazione necessaria per la successiva fase di vendita così come richiesto dal Commissario Giudiziale nell'Istanza del 7/11/2013. In tale Istanza il Commissario Giudiziale puntualizzava in maniera dettagliata i documenti e le indicazioni richieste, che di seguito vengono riportate :

- 1 - *Identificazione beni immobili indicati nel Ricorso per ammissione al Concordato.*
- 2 - *Accertamento della loro provenienza.*
- 3 - *Accertamento dei pesi, dei vincoli, delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili predetti, con particolare riferimento alle formalità tutte iscritte c/o l'Agenzia del Territorio.*
- 4 - *Accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati.*
- 5- *Accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza.*
- 6- *Accertamento dei favorevoli cambi di destinazione d'uso in relazione a possibili modifiche, eventualmente prevedibili, nei piani regolatori generali dei comuni ove gli immobili sono situati.*
- 7- *Identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto di tempi di alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria.*
- 8 - *Accertamento della eventuale necessità di eseguire opere sugli i immobili*

finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento.

9 - Valutazione dei prezzi di realizzo con identificazione di idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione in particolare degli immobili industriali.

Successivamente, in data 19/11/2013, riceveva incarico sempre dall'ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni Sgambati, affinché :

1 - proceda alla stima del compendio mobiliare offerto nella procedura di concordato preventivo [REDACTED] e predisponga la documentazione utile alla successiva fase di vendita .

Nello specifico, anche a seguito di indicazioni del Commissario Giudiziale, si tratta di dare le indicazioni richieste e valutare il più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili in proprietà o possesso della società [REDACTED]

I beni immobili sono costituiti da tre compendi immobiliari ubicati nel comune di Massa destinati alla lavorazione di metalli, con accessori direzionali e uffici ivi collocati oltre a piazzali di manovra e depositi annessi, un compendio immobiliare ad uso esclusivamente direzionale.

I beni mobili sono costituiti da macchinari ed utensili necessari alle varie lavorazioni, materiale di magazzino, materia prima per la produzione (coils metallici), varia strumentazione e mobilio d'ufficio, ubicati nei diversi siti lavorativi o di stoccaggio.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente nel periodo temporale che va dal giorno 11/11/2013, data di inizio operazioni peritali, al giorno 23/12/2013 attraverso sopralluoghi diretti presso i compendi aziendali, direttamente di proprietà od in possesso della società che ha richiesto il Concordato Preventivo.

Gli accessi all'interno delle differenti sedi aziendali, sia nei reparti produttivi (capannoni) che nel reparto commerciale/amministrativo (uffici), si sono svolti nei giorni 21-22-25-27-29 Novembre e 13-23-27 Dicembre, ed erano rivolti sia ai rilievi e verifiche urbanistiche, sia all'accertamento ed inventario dei beni mobili.

In considerazione del fatto che si devono dare informazioni e valutare distinte tipologie di beni (beni immobili e beni mobili), il CTU ritiene opportuno suddividere la presente relazione in due parti :

- La **Prima Parte**, comprenderà le risposte alle indicazioni richieste dai commissari giudiziali, relativamente ai beni immobili.
- La **Seconda Parte**, riguarderà l'inventario, descrizione e stima dei beni mobili.

PRIMA PARTE

QUESITO N. 1 :

“Identificazione beni immobili indicati nel Ricorso per ammissione al Concordato”

Trattasi di più compendi immobiliari di proprietà o in possesso (con contratto di Leasing) della società [REDACTED], tutti ubicati in comune di Massa all'interno del Parco Produttivo Apuania già ex area stabilimento Dalmine, ricompreso nel perimetro della Zona Industriale Apuania.

La zona è posta nella parte pianeggiante del territorio del comune di Massa, la stessa risulta facilmente accessibile, ben servita dalla viabilità comunale e provinciale ed è collegata in maniera rapida ed agevole con la statale S.S.1 Aurelia e con la vicina autostrada A12 (Genova-Livorno) tramite il limitrofo casello di Massa; a circa 2 km è ubicato il porto commerciale di Marina di Carrara. L'area presenta le tipiche infrastrutture di una moderna Zona Industriale ampia e rettilinea viabilità; reti elettriche , idriche e fognarie adeguate, impianto di depurazione consortile ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi capannoni a destinazione artigianale-industriale ed importanti centri direzionali.

Per queste peculiarità, per la buona esposizione, per il positivo microclima di cui gode l'area apuana, la zona risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare di tipo industriale e direzionale

[REDACTED] è una società che opera nel settore della trasformazione di lamiera

metalliche con un ciclo lavorativo che prevede la trasformazione dei coils metallici in bandelle e nastri di diverse dimensioni, altezze e lunghezze che vengono commercializzati prevalentemente in Italia ma anche all'estero.

La società si presenta ben organizzata sia dal punto di vista logistico che della dotazione di infrastrutture ed impianti specializzati per la produzione. L'attività della [REDACTED] viene svolta in n. 3 capannoni, tra loro limitrofi od adiacenti, adibiti allo stoccaggio e lavorazione dei coils, mentre la parte prevalentemente commerciale e direzionale è concentrata in una porzione immobiliare del complesso edilizio denominato " Centro Direzionale Olidor " .

Esaminando nel dettaglio i beni oggetto di stima, si evidenzia che gli stessi sono suddivisibili in quattro compendi immobiliari ed in particolare :

- COMPENDIO A : capannone ad uso industriale ed area pertinenziale – Massa via Dorsale
- COMPENDIO B : capannone ad uso industriale ed aree pertinenziali e limitrofe – Massa via Dorsale
- COMPENDIO C : capannone ad uso industriale ed area pertinenziale – Massa via Dorsale
- COMPENDIO D : uffici direzionali e posti auto – Massa via Oliveti

DATI CATASTALI COMPENDIO "A"

N.C.E.U. - Ditta catastale : T.D.A. s.r.l.

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	R.C.
111	175	10	1	D/7			17.067,00

A confini : mappale 175 sub 7 a nord-est, mappale 175 sub.8 a nord-ovest, mappale 176 a sud-est e mappale 177 a sud-ovest, s.s.a.

Si rileva che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (rispetto alla planimetria in atti non sono indicate le aperture di porte di collegamento con il sub. 7 e la realizzazione di una piccola tettoia lato sud del capannone).

N.C.T. – Ditta Catastale :

Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie
111	365	Ente Urbano	915 mq.
111	333	Ente Urbano	1.340 mq.

111	362	Ente Urbano	3.872 mq.
111	311	Ente Urbano	3.246 mq.

A confini : viabilità, mappale 174 sub. 11 e 9 , mappali 100-184-332-183-308-385-386-148-149-150-130-152-153—155-357-359-250 tutti del foglio 111, s.s.a.

DATI CATASTALI COMPENDIO "B"

N.C.E.U. - Ditta catastale : [REDACTED]

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	R.C.
111	175	7	1	D/7			52.151,30

A confini : mappale 175 sub. 8 e 10 a sud-ovest, mappale 176 a sud-est, mappale 174 nord-ovest e strada interna di lottizzazione a nord-est, s.s.a.

Si rileva che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (rispetto alla planimetria in atti si rileva che sono stati demoliti i vani ad uso uffici e laboratorio interni nell'angolo Nord Est del capannone, sono state demolite parte delle tramezzature al piano primo del blocco uffici interni nell'angolo Nord Ovest del capannone, inoltre non sono indicate le aperture di porte di collegamento con il sub. 10).

N.C.E.U. - Ditta catastale :

Fg.	Mapp.	Z.C.	Qualità
111	311	1	Area urbana
111	313	1	Area urbana

N.C.T. - Ditta Catastale :

Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie
111	311	Ente Urbano	3.246 mq.
111	313	Ente Urbano	1.444 mq.

A confini : il mappale n. 311 con i mappali nn. 309,154,155,153, 362, 306,385,386 tutti del fg. 111; il mappale n. 313 con strada interna di P.di L. i mappali nn. 188,384, tutti del fg. 111, s.s.a.

DATI CATASTALI COMPENDIO "C"

N.C.E.U. - Ditta catastale : [REDACTED]

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	R.C.
111	174	12	1	D/7			18.665,60

A confini : mappale 174 sub. 9 a nord-est, mappale 174 sub. 11 a sud-ovest, mappale 175 a sud-est e strada interna di lottizzazione a nord-ovest, s.s.a.

N.C.T. – Ditta Catastale :

Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie
111	365	Ente Urbano	915 mq.
111	333	Ente Urbano	1.340 mq.
111	362	Ente Urbano	3.872 mq.

A confini : viabilità, mappale 174 sub. 11 e 9 , mappali 100-184-332-183-308-385-386-148-149-150-130-152-153—155-357-359-250 tutti del foglio 111, s.s.a.

DATI CATASTALI COMPENDIO “D”

Ditta catastale : [REDACTED]

Fg.	Mapp.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	R.C.
111	384	33	1	A/10	4	8,5	3.064,14
111	384	60	1	C/6	3	13 mq	28,87
111	384	61	1	C/6	3	13 mq	28,87
111	384	62	1	C/6	3	13 mq	28,87
111	384	63	1	C/6	3	13 mq	28,87
111	384	64	1	C/6	3	13 mq	28,87

A confini : l'ufficio con vano scala ed ascensore condominiali al sub. 81 sul lato levante, subalterno 32 lato mare e vuoto su area condominiale dai restanti lati, s.s.a.

Si rileva che la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto (rispetto alla planimetria in atti si rileva che è stata realizzata una scala di collegamento per accedere al soppalco ricavato sopra i servizi igienici).

QUESITO N. 2 :

“Accertamento della loro provenienza”

A seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, gli immobili risultano pervenuti in proprietà o in possesso alla soc. [REDACTED] con i seguenti atti :

-COMPENDIO "A": il bene è pervenuto per la Piena Proprietà alla [REDACTED] S.r.l. con Atto a rogito Notaio A. Bianchi in data 28/09/1999 rep. n° 27256 registrato a Massa il 18/10/1999 e trascritto a Massa in data 29/9/1999 al par. 5901.

-COMPENDIO "B": il bene risulta in Possesso della soc. [REDACTED] alla quale è stato concesso in uso (Leasing) dalla società [REDACTED] con "Contratto di Locazione Finanziaria Beni Immobili Finiti N° 300981 del 11.07.2011" con durata di mesi 216. Alla Soc. [REDACTED] è pervenuto con atto a rogito notaio A. M. Carozzi in data 11/7/2011 registrato a Massa in data 25/7/2011 al n° 4073.

-COMPENDIO "C": il bene è pervenuto per la Piena Proprietà alla soc. [REDACTED], con Atto a rogito Notaio D. Dalle Luche in Data 17 Luglio 2003 rep. n° 57.739 registrato a Massa in data 23 luglio 2003 n° 1070 trascritto a Massa in data 24/07/2003 al par. 5162.

-COMPENDIO "D": i beni sono pervenuti per la Piena Proprietà alla soc. [REDACTED] con atto a rogito notaio D. Dalle Luche di Massa in data 20 dicembre 2002 rep. 55145 , registrato a Massa in data 30 dicembre 2002 al n° 487 e trascritto a Massa in data 30/12/2002 al par. 9196.

QUESITO N. 3 :

"Accertamento dei pesi, dei vincoli, delle garanzie o altre efficienze pregiudizievoli, gravanti sugli immobili predetti, con particolare riferimento alle formalità tutte iscritte c/o l'Agenzia del Territorio "

Relativamente ai beni oggetto di perizia, a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, risultano iscritte e/o trascritte le seguenti formalità.

Formalità al nominativo [REDACTED] :

- 1) Ipoteca volontaria di €. 5.000.000,00 a favore della [REDACTED] [REDACTED] iscritta il 06/06/2006 al particolare n. 1357, gravante sul seguente bene:

- N.C.E.U. di Massa: fg. 111 mapp. 175 sub. 9;
- 2) Ipoteca volontaria di €. 5.200.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta il 01/04/2010 al particolare n. 555 - gravante sui
seguenti beni : N.C.E.U di Massa
 - fg. 111 mapp. 174 sub. 12;
 - fg. 111 mapp. 358 mq. 201; mapp. 384 sub. 33; mapp. 174 sub. 12;
mapp. 174 sub. 62; mapp. 174 sub. 61; mapp. 174 sub. 63; mapp. 174
sub. 64; mapp. 365 mq. 915; mapp. 333 mq. 1.340; mapp. 311 mq.
3.246;
- 3) Ipoteca volontaria di €. 1.600.000,00 iscritta il 07/08/2012 al particolare n.
780 a favore [REDACTED] - gravante sui
seguenti beni : N.C.E.U. di Massa
 - fg. 111 mapp. 174 sub. 12; mapp. 174 sub. 10;
- 4) Decreto di ammissione Concordato Preventivo a favore della Massa dei
creditori della società [REDACTED] trascritto il 28/11/2013 al particolare n. 7730
gravante sui seguenti beni : N.C.E.U. di Massa
 - fg. 111 mapp. 174 sub. 12; mapp. 174 sub. 10; mapp. 384 sub. 33;
mapp. 384 sub. 60; mapp. 174 sub. 61; mapp. 174 sub. 62; mapp. 174
sub. 63; mapp. 174 sub. 64;

**Formalità iscritte sugli immobili del Compendio B : N.C.E.U. Massa fg. 111
mapp. 175 sub. 7 e mappali 311-313**

- 1) Ipoteca volontaria di €. 8.850.000,00 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] iscritta il 30/03/1998 al
particolare n. 360 , gravante sul bene identificato al N.C.E.U. di Massa:
 - foglio 111 mappale 175 sub. 7;
- 2) Ipoteca volontaria di €. 5.000.000.000 a favore di Medio Credito Centrale
s.p.a. contro [REDACTED] iscritta il 15/02/2001 al particolare n.
191 gravante sul bene identificato al N.C.E.U. di Massa:

- foglio 111 mappale 175 sub. 7;
- 3) Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo trascritto a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED] trascritto il 21/09/2005 al particolare n. 6320 gravante sui seguenti beni N.C.E.U. di Massa:
- fg. 111 mappale 175 sub. 7; mappale 180 sub. 2 (annotato a margine con Inefficacia parziale trascritto il 07/05/2013 al particolare n. 490) ;
- 4) Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo trascritto a favore della Massa dei Creditori del Concordato Preventivo [REDACTED] trascritto il 07/09/2006 al particolare n. 7819 gravante sui seguenti beni N.C.E.U. di Massa:
- fg. 111 mappale 176 sub. 2; mappale 347; mappale 311; mappale 362; mappale 333; mappale 365;
- 5) Ipoteca volontaria di €. 3.000.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per le imprese contro [REDACTED] iscritta il 02/10/2008 al particolare 2048 gravante sui seguenti beni N.C.E.U. di Massa:
- fg. 111 mappale 176 sub. 2; mappale 347; mappale 311; mappale 362; mappale 333; mappale 365;
- 6) Ipoteca volontaria di €. 3.000.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta il 02/10/2008 al particolare 2049 gravante sui seguenti beni N.C.E.U. di Massa:
- fg. 111 mappale 176 sub. 2; mappale 347; mappale 311; mappale 362; mappale 333; mappale 365;
- 7) Ipoteca volontaria di €. 1.500.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta il 24/07/2003 al particolare 1354 gravante sui seguenti beni N.C.E.U. di Massa:
- fg. 111 mappale 176 sub. 2; mappale 347; mappale 311; mappale 362; mappale 333; mappale 365

8) Ipoteca volontaria di €. 1.500.000,00 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta il 03/10/2003 al particolare
1789 gravante sui seguenti beni N.C.E.U. di Massa:

- Fg. 111 mapp. 384 sub. 33; sub. 60; sub. 61; sub. 62; sub. 63; sub. 64;

QUESITO N. 4 :

“Accertamento delle caratteristiche costruttive ed al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, evidenziando eventuali irregolarità ed eventuali condoni edilizi effettuati”

Ai fini della risposta al presente quesito, si precisa che per quanto riguarda le caratteristiche costruttive si rimanda al quesito n. 9 dove saranno esposte dettagliatamente, di seguito dopo aver effettuato indagini presso il comune di Massa, si riportano le informazioni relative alla legittimità edilizia ed urbanistica.

-COMPENDIO “A”: identificato con il Lotto n. 16a nel P.L.C. , l'immobile in oggetto è stato realizzato nella sua maggior consistenza in data antecedente al 01/09/1967, in quanto facente parte dell'intero complesso ex Dalmine.

Dopo la sua costruzione sono stati eseguiti alcuni interventi di natura abusiva per i quali è stata rilasciata concessione in sanatoria; di seguito si riportano gli estremi edilizi delle pratiche rintracciate c/o il Comune di Massa.

- Concessione in sanatoria n. 9107036 del 10/03/'92 per opere di ristrutturazione, relativa all'intero complesso Dalmine e quindi anche alla porzione di capannone oggetto della presente stima.

- DIA per la realizzazione di parti interne n° 1997825/'97.

L'immobile è dotato di certificato di Usabilità/agibilità presentato in data 8/11/2007 al comune di Massa dal tecnico incaricato arch. S. Quadrelli.

Il confronto tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alle autorizzazioni comunali hanno evidenziato alcune difformità ed in particolare :

- a) realizzazione di due aperture di collegamento con l'adiacente capannone distinto con il sub. 7;

- b) realizzazione di piccola tettoia sul lato sud del capannone per ricovero di compressore ed altri attrezzi.

Tenuto conto che si tratta di due immobili con differenti proprietà, della attuale legislazione urbanistica edilizia si prevede il tamponamento delle aperture di collegamento e la demolizione della piccola tettoia con una spesa preventivabile di €. 5.000,00.

-COMPENDIO "B": identificato con i Lotto n. 16a e n. 24a nel P. di L., l'immobile in oggetto è stato realizzato nella sua maggior consistenza in data antecedente al 01/09/1967, in quanto facente parte dell'intero complesso ex Dalmine.

Il capannone ha subito nel tempo diversi interventi edilizi compreso un intervento di ristrutturazione globale alla fine degli anni '80, per tale intervento era stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 9107036 del 10/03/92 per opere di ristrutturazione, relativa all'intero complesso Dalmine e quindi anche alla porzione di capannone oggetto della presente stima.

Successivamente sono state rilasciate ulteriori autorizzazioni che hanno interessato esclusivamente questo immobile ed in particolare:

- Concessione Edilizia n. 9804024 del 02/9/1998 per opere di ristrutturazione e riqualificazione.
- D.I.A. n. 1998045 del 22/01/1998 per opere interne.
- D.I.A. n. 1998229 del 09/04/1999 per opere interne.
- Concessione Edilizia n. 9907081 del 17/02/2000 per opere di ristrutturazione edilizia in Variante alla C.E. n. 9804024 del 1998.
- D.I.A. del 06/08/2001 per opere interne.

L'immobile è dotato del certificato di usabilità/abitabilità presentato in data 03/08/2000 al Comune di Massa, da parte del tecnico incaricato arch. A. G. Tazzini.

Il confronto tra lo stato di fatto e i grafici allegati alle Autorizzazioni comunali ha evidenziato alcune difformità ed in particolare :

- a) demolizione di alcuni corpi di fabbrica interni ad uso uffici, laboratori,

magazzino, ripostiglio ubicati nell'angolo Nord Est e nel lato Est del capannone.

- b) Demolizione di tramezzature al piano primo del blocco uffici ubicato nell'angolo Nord Ovest del capannone.
- c) realizzazione di due aperture di collegamento con l'adiacente capannone distinto con il sub. 7.
- d) Realizzazione di un piccolo blocco servizi lato monti del capannone.
- e) Realizzazione di un vano all'interno del vano mensa.

Tenuto conto che si tratta di due immobili con differenti proprietà, della attuale legislazione urbanistica edilizia si prevede :

- 1) il tamponamento delle aperture di collegamento con una spesa preventivabile pro-quota di €. 3.000,00
- 2) la sanatoria edilizia ai sensi art. 140 LRT 1/2005 delle opere di cui ai punti b,c,d,e con una spesa preventivabile tra oblazione, oneri concessori e spese tecniche di €. 25.000,00.

-COMPENDIO "C": identificato con il Lotto n. 22b, l'immobile in oggetto è stato realizzato nella sua maggior consistenza in data antecedente al 01/09/1967, in quanto facente parte dell'intero complesso ex Dalmine.

Dopo la sua costruzione sono stati eseguiti alcuni interventi di natura abusiva per i quali è stata rilasciata la necessaria concessione in sanatoria, di seguito riportano gli estremi edilizi delle pratiche rintracciate c/o il Comune di Massa

- Concessione in sanatoria n. 9107036 del 10/03/92 per opere di ristrutturazione, relativa all'intero complesso Dalmine e quindi anche alla porzione di capannone di cui al lotto n. 16a, oggetto della presente stima.
- DIA n° 1034 presentata in data 14 Luglio 2001.
- DIA n° 1336 presentata in data 11 settembre 2001.

L'immobile è dotato del certificato di usabilità/abitabilità presentato in data 21/12/2009 al comune di Massa, da parte del tecnico incaricato arch. S. Quadrelli.

Il confronto tra lo stato di fatto e i grafici allegati alle Autorizzazioni comunali non ha evidenziato difformità.

-COMPENDIO "D": gli uffici ed i posti auto coperti in oggetto, sono compresi nella maggior consistenza del centro direzionale denominato " Olidor " di seguito riportano gli estremi edilizi delle pratiche rintracciate c/o il Comune di Massa.

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Massa in data 30 Luglio 2001 con il n° 269.
- Variante n° 51553 del 10 Dicembre 2001.

L'immobile è dotato del certificato di usabilità/abitabilità presentato in data 31/1/2004 al comune di Massa sa parte del tecnico incaricato arch. S. Quadrelli.

Il confronto tra lo stato di fatto e i grafici allegati alle Autorizzazioni comunali ha evidenziato le seguenti difformità :

- a) realizzazione di una scala di collegamento tra il piano degli uffici ed il soppalco posto sopra i servizi igienici , antibagno e ripostiglio posti nell'angolo Sud Ovest dell'ufficio.
- b) Demolizione di un gruppo di servizi igienici e modifiche alle partizioni interne

Tenuto conto della attuale legislazione urbanistica ed edilizia si prevede :

- 1) sanatoria edilizia ai sensi art. 140 LRT 1/2005 delle opere di cui ai punti a,b con una spesa preventivabile tra oblazione, oneri concessori e spese tecniche di €. 5.000,00.

QUESITO N. 5 :

"Accertamento del rispetto delle normative in tema di impiantistica e di sicurezza "

Non sono stati forniti al CTU i documenti relativi alle certificazioni relative agli impianti installati nei vari Compendi. Tuttavia si rileva che nei Certificati di agibilità degli immobili si fa riferimento alle dichiarazioni delle varie ditte impiantistiche relative alla esecuzione degli impianti a perfetta regola d'arte a cui si rimanda (vedi certificati di Agibilità allegati per ogni compendio).

QUESITO N. 6 :

“Accertamento dei favorevoli cambi di destinazione d’uso in relazione a possibili modifiche, eventualmente prevedibili, nei piani regolatori generali dei comuni ove gli immobili sono situati”

Tutti gli immobili, sono ubicati all’interno del “Piano di Lottizzazione Convenzionata Apuania Parco Produttivo” approvato con delibera del C.C. n. 77 del 06/9/1995 e successiva Variante approvata con delibera del C.C. n. 44 del 01/7/2000, dal Comune di Massa.

Con tale P.L.C. si è realizzata la riconversione dello stabilimento Apuano della Dalmine spa mediante il frazionamento dei preesistenti capannoni, la realizzazione di nuovi capannoni e palazzine direzionali, la creazione di viabilità interna di distribuzione, di parcheggi e spazi di manovra sia pubblici che privati, di aree a verde privato o condominiale. L’accesso alla viabilità interna del complesso industriale avviene tramite un ingresso posto sulla via Dorsale, mentre per il centro Direzionale Olidor avviene direttamente da via Oliveti.

L’intera area, dal punto di vista urbanistico, ricade all’interno della Zona Industriale dove è presente il Consorzio ZIA (Zona Industriale Apuana) a cui fanno riferimento le attività produttive ed artigianali presenti.

Nello specifico lo strumento urbanistico di riferimento è il Piano Regolatore della Zona Industriale Apuana (P.R.G.Z.I.A.) e la disciplina di pianificazione territoriale che riguarda l’intero lotto è individuata secondo lo strumento urbanistico come zona “D2 - Zona per industrie Manifatturiere in genere “.Attuazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata PLC e precisamente all’ART : 8 “ *Per la classificazione delle attività produttive ammesse all’interno del P.L.C. , si fa riferimento alle indicazioni previste nelle N.T:A. della Variante al P.R.G. della Z.I.A., approvata con Delibera n. 3464 del 19.04.1995 art.13 gruppo B ed art.14 gruppo C di seguito riportata”*

“Art.13 Gruppo B

Omissis.....

Le destinazioni di zona descritte nella cartografia di Piano non sono prescrittive per gli edifici esistenti destinati alle attività produttive e indicati con apposita simbologia, siti nell’isolato di cui al comma precedente, nei quali e’ possibile inserire impianti produttivi diversi, purché rispondenti alle caratteristiche di igiene

ambientale, anche se appartenenti al gruppo C.

Omissis.....

Attività ammesse (rif. ISTAT Classificazione delle attività economiche -1981):

A) Rami:2-3

Classi:22-24-31-32-33-34-35-36-37

Sottoclassi:222-223-241-242-243-246-247-248-----

312-313-314-315-316-319-321-322-323-324-325-326-327-328-330-341-342-

343-344-345-346-347-348-351-352-353-361-362-363-364-365-371-372-373-374

QUESITO N. 7 :

“Identificazione del mercato immobiliare di potenziale sbocco o di riferimento, tenendo conto di tempi di alienazione compatibili con quelli della procedura concordataria”

Tenuto conto della tipologia dei beni oggetto di stima (capannoni ed aree pertinenziali o limitrofe ; ufficio e relativi posti auto), della loro ubicazione all'interno di una Zona Industriale facilmente accessibile e ben servita sia dalla rete stradale nazionale che ferroviaria, della vicinanza con il porto di Marina di Carrara, della completezza delle infrastrutture a rete presenti in Zona, dell'attuale destinazione e delle potenzialità urbanistiche, il C.T.U. ritiene che il naturale e potenziale mercato immobiliare di riferimento sia :

- per i capannoni quello artigianale ed industriale rivolto principalmente all'industria meccanica o metalmeccanica pesante od anche alla cantieristica navale.
- per l'ufficio il mercato potenziale è quello delle società di media o grande dimensione o dello studio associato di professionisti, che necessitano di una sede di notevoli dimensioni e logisticamente ben posizionata.

Si ritiene che vi sia una buona appetibilità per questi beni che possono essere venduti anche per singoli lotti, tuttavia tenuto conto che in zona l'offerta di beni simili risulta elevata, specialmente per gli uffici, che il mercato immobiliare versa in un momento di forte crisi, che i beni oggetto di perizia sono di notevoli dimensioni e questo restringe il campo dei possibili acquirenti, si ipotizzano tempi di collocamento non brevi.

QUESITO N. 8 :

“Accertamento della eventuale necessità di eseguire opere sugli immobili finalizzate alla migliore presentazione dei beni al mercato immobiliare di riferimento”

Il C.T.U. tenuto conto delle attuali condizioni intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età , stato di manutenzione, dimensioni) ed estrinseche (ubicazione, vie di comunicazione, servizi pubblici, tessuto urbanistico e sociale circostante) dei beni immobili, relativamente agli stessi rileva quanto segue :

-COMPENDIO “A”: non si prevedono opere necessarie alla migliore presentazione del bene sul mercato immobiliare di riferimento. Nel caso in cui si volesse collocare tale immobile in Lotto indipendente dall'adiacente Compendio “B”, che peraltro è di proprietà di [REDACTED], si rende necessario chiudere le porzioni di parete abbattute per creare i passaggi di collegamento tra le due Unità Immobiliari.

-COMPENDIO “B”: il bene risulta di proprietà di [REDACTED], valgono per questo bene le considerazioni espresse per il Compendio “A”.

-COMPENDIO “C”: non si prevedono opere necessarie alla migliore presentazione del bene sul mercato immobiliare di riferimento.

-COMPENDIO “D”: non si prevedono opere necessarie alla migliore presentazione dei beni sul mercato immobiliare di riferimento.

QUESITO N. 9:

“Valutazione dei prezzi di realizzo con identificazione di idoneo scarto prudenziale che possa adeguatamente tutelare la procedura dalle incertezze legate all'esitazione in particolare degli immobili industriali”

Il C.T.U. per poter rispondere compiutamente al quesito, ritiene opportuno operare mediante due distinti passaggi logici ed operativi :

- a) descrizione delle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età , stato di manutenzione, dimensioni) dei beni immobili;

b) individuazione scopo della stima, metodo di stima e valutazione di mercato.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE

COMPENDIO "A"

Trattasi di porzione di capannone ad uso industriale ad un solo piano fuori terra ubicata nell'angolo mare/levante (sud-est) del mappale 175 , Lotto 16a del P.L.C., oltre piccoli manufatti adiacenti con diversi utilizzi, corte pertinenziale esclusiva e quote di comproprietà di 820/9373 su aree limitrofe di mq. 9373 distinte al foglio 111 mapp.li 365; 333; 362; 311 ed adibite a vari usi comuni all'intero P.L.C.

CAPANNONE

L'immobile presenta pianta rettangolare di circa 60 x 51 ml. ed è composto da due campate, lo stesso evidenzia le seguenti strutture, finiture ed impianti :

- struttura portante : del tipo a telaio costituita da pilastri e travi reticolari in acciaio con giunzioni degli elementi chiodate, capriate portanti il manto di copertura anch'esse in acciaio. I pilastri sorreggono anche quattro carri ponte, due per campata, di diverso tonnellaggio, da 10 tonn, 20 tonn., 25 tonn. e da 32 tonn., con un'altezza utile di lavorazione sotto il carro ponte mediamente pari a mt. 7,75, che nell'insieme permettono un'ottima movimentazione dei carichi.
- manto di copertura : del tipo a falde inclinate con settore centrale rialzato per permettere l'aerazione ed illuminazione . Il manto impermeabilizzante è costituito in parte da pannelli tipo sandwich con facciate in metallo ed interposto strato coibente, in parte con lastre di plastica trasparente o semitrasparente.
- tamponamenti : parte in mattoni faccia vista fino all'altezza di ml. 1,50 ca. , la rimanente parte in pannelli tipo sandwich in lamiera grecata verniciata con interposto strato coibente.
- pareti divisorie : tra le varie Unità Immobiliari del mappale n. 175, sono anch'esse realizzate con muro di base in blocchetti in cls., fino ad un'altezza di circa mt 1,50, sormontati da pannelli sandwich di lamiera

grecata verniciata;

- pavimentazione : è di tipo industriale realizzata in calcestruzzo “lisciato” e strato di finitura al quarzo;
- infissi : sono di metallo e vetro, i tre accessi carrabili sono delimitati da portoni scorrevoli in struttura metallica e pannelli metallici tipo sandwich, per le loro notevole ampiezza permettono l'accesso all'interno dell'immobile anche a mezzi di grandi dimensioni.
- impianti : è dotato di impianto elettrico fuori traccia, un impianto idrico con rubinetti sparsi in diverse zone dello stabilimento, telefonico, igienico-sanitario, mentre l'impianto di riscaldamento è assente in tutto il capannone. Il fabbricato è allacciato alla rete acque nere consortile.

L'altezza interna risulta di ml. 14,00 al perimetro dell'edificio e ml. 17,10 al colmo del tetto.

UFFICI E SERVIZI

All'interno del capannone sono presenti due manufatti , il primo in struttura metallica rivestito con pannelli in cartongesso è posto sul lato Est in prossimità dell'ingresso principale ed è destinato ad uffici, mentre il secondo in struttura in muratura è posto sul lato sud-ovest (mare) ed è destinata a servizi igienici, spogliatoi e docce per il personale.

MANUFATTI ADIACENTI

Esternamente al capannone, in adiacenza sul lato mare è ubicato un piccolo laboratorio-attrezzatura in cui sono installati alcuni macchinari necessari a piccole lavorazioni ed alla manutenzione dei macchinari principali; alle estremità di questa piccola corpo di fabbrica sono poste due tettoie per il ricovero di Pellet.

AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale esclusiva posta lato sud-ovest (lato mare) del capannone, è utilizzata per la sosta di mezzi, accatastamento legname e materiale vario necessario all'attività, sopra quest'area insiste un manufatto in muratura destinato a cabina elettrica.

L'area risulta asfaltata, completamente recintata e dotata di cancello carrabile.

La porzione esclusiva esterna posta lungo il lato sud-est (lato Viareggio) del capannone risulta parte asfaltata e adibita a piazzale di manovra e parcheggio, sulla stessa è presente anche una "pesa" per il controllo del materiale in arrivo ed uscita.

AREA LIMITROFA

Trattasi di aree scoperte assegnate pro quota alla soc. ██████████ da destinarsi a parcheggio e verde privato non adiacenti ai lotti compravenduti, funzionali al recupero dei parametri urbanistici (V.P. Verde privato, P.P. Parcheggi privati) altrimenti deficitari per alcuni lotti come il n. 16 ed il n. 24. Pertanto di fatto è un'area utilizzata ai soli fini urbanistici in comproprietà con altri edifici.

COMPENDIO "B"

Trattasi di porzione di capannone ad uso industriale ad un solo piano fuori terra, posto sul lato monti (nord-est) del mappale 175, Lotto n. 16a-24a del P.L.C., ed in confine con il precedente Capannone "A", oltre piccoli manufatti adiacenti con diversi utilizzi , corte pertinenziale esclusiva e quote di comproprietà di 632/3246 su aree limitrofe del mapp. 311 di mq. 3.246 e di 540/1444 del mapp. 313 di mq. 1.444, adibite a vari usi comuni all'intero piano di lottizzazione.

L'immobile è stato acquisto dalla soc. ██████████, ma attualmente è in uso alla soc. ██████████ seguito di contratto di Locazione Finanziaria stipulato in data 11/7/2011.

CAPANNONE

L'immobile presenta pianta rettangolare di circa 120 x 78 ml. ed è composto da tre campate, comprendenti un unico grande spazio coperto adibito sia alle lavorazioni che ad uso uffici, ma lo stesso può essere frazionato per tornare alla configurazione prevista dal P.L.C. in due lotti (lotti 16a e 24a).

L'immobile evidenzia le stessa tipologia di strutture, finiture ed impianti del compendio "A" :

- struttura portante : del tipo a telaio costituita da pilastri e travi reticolari in

acciaio con giunzioni degli elementi chiodate, capriate portanti il manto di copertura anch'esse in acciaio. I pilastri sorreggono anche quattro carri ponte, due per campata, di diverso tonnellaggio, da 10 tonn, 30 tonn. e n. 2 da 45 tonn., con un'altezza utile di lavorazione sotto il carro ponte mediamente di circa a mt. 7,75, che nell'insieme permettono un'ottima movimentazione dei carichi.

- manto di copertura : del tipo a falde inclinate con settore centrale rialzato per permettere l'aerazione ed illuminazione . Il manto impermeabilizzante è costituito in parte da pannelli tipo sandwich con facciate in metallo ed interposto strato coibente, in parte con lastre di plastica trasparente o semitrasparente.
- tamponamenti : parte in mattoni faccia vista fino all'altezza di ml. 1,50 ca. , la rimanente parte in pannelli tipo sandwich in lamiera grecata verniciata con interposto strato coibente.
- pareti divisorie : tra le varie Unità Immobiliari del mappale n. 175, sono anch'esse realizzate con muro di base in blocchetti in cls., fino ad un'altezza di circa mt 1,50, sormontati da pannelli sandwich di lamiera grecata verniciata;
- pavimentazione : è di tipo industriale realizzata in calcestruzzo "lisciato" e strato di finitura al quarzo;
- infissi : sono di metallo e vetro, i tre accessi carrabili sono delimitati da portoni scorrevoli in struttura metallica e pannelli metallici tipo sandwich, per le loro notevole ampiezza permettono l'accesso all'interno dell'immobile anche a mezzi di grandi dimensioni.
- impianti : è dotato di impianto elettrico fuori traccia, un impianto idrico con rubinetti sparsi in diverse zone dello stabilimento, telefonico, igienico-sanitario, mentre l'impianto di riscaldamento impianto di riscaldamento, di recente costruzione, è del tipo a convezione, che di fatto corre in tutto lo stabilimento migliorando notevolmente le condizioni di lavoro. Lo stesso è costituito da tubazioni aeree in cui scorre aria calda fornita da un sistema di

caldaie e da un sistema di ventilazione marca Robur alimentato con gas metano. L'impianto risulta revisionato di recente. Il fabbricato è allacciato alla rete acque nere consortile.

L'altezza interna risulta di ml. 14,00 al perimetro dell'edificio e ml. 17,10 al colmo del tetto.

Durante i sopralluoghi non si sono osservate lesioni o segni di deterioramento particolari, nel suo complesso si può sostenere che l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione normali ed adatto all'uso a cui è destinato.

UFFICI

All'interno del capannone, sull'angolo nord-est, è presente un manufatto destinato ad uffici e servizi per le maestranze, con accessi sia dall'interno dello stabilimento che dal piazzale esclusivo esterno.

Il manufatto, composto da piano terra e primo, ed è realizzato con struttura portante in travi e pilastri in cemento armato, solai in laterizio armato, pareti in laterizio ed in cartongesso, infissi in alluminio con vetri, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni e rivestimenti dei bagni in ceramica, lo stesso è dotato di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, di riscaldamento con termoconvettori.

Il piano terra è in gran parte destinato alle maestranze, lo stesso comprende : mensa con spogliatoio e due servizi igienici, infermeria con un servizio igienico, spogliatoio femminile con due docce e due servizi igienici, spogliatoio maschile con quattro servizi igienici e nove docce, disimpegno con bagno per disabili, il tutto per una superficie lorda di mq. 468 ca.

Al piano primo, accessibile con scala interna munita di servo scala è ubicata la zona direzionale costituita da tre uffici di diversa grandezza, archivio, sala riunioni, un grande ufficio open-space, un vano tecnico, due antibagni con tre servizi igienici ciascuno il tutto per una sup. lorda di mq. 426 ca.

Al momento del sopralluogo il manufatto risultava in fase di ristrutturazione.

CENTRALE ELETTRICA

All'interno del capannone, sull'angolo lato nord-ovest in corrispondenza di due ingressi carrabili, è ubicata anche una piccola struttura tecnica opportunamente recintata destinata a centrale elettrica.

MANUFATTI ADIACENTI

In adiacenza al lato Nord-est (lato monti) del capannone sono ubicati due piccoli manufatti ad un solo piano fuori terra realizzati con struttura portante in muratura di laterizio, il primo posto in prossimità dell'ingresso delle maestranze è adibito a sala controllo pesa e ricevimento merci, il secondo posto più a Est è adibito a spogliatoio.

AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale esclusiva è posta nel lato nord-est del capannone, si configura come un ampio piazzale completamente asfaltato e delimitato da una recinzione metallica tipo Orso Grill, destinato in parte a parcheggio interno ed in parte come zona di manovra, sosta, smistamento e/o momentaneo accatastamento merci.

Altre due aree pertinenziali esclusive sono poste a nord-ovest e nord-est del capannone, queste in parte sono adibite a viabilità e parcheggi di uso condominiale in parte ad uso esclusivo come spazio di manovra e parcheggi.

AREA LIMITROFA

Trattasi di aree scoperte assegnate pro quota alla [REDACTED] da destinarsi a parcheggio e verde privato non adiacenti ai lotti compravenduti, funzionali al recupero dei parametri urbanistici (V.P. Verde privato, P.P. Parcheggi privati) altrimenti deficitari per alcuni lotti come il n. 16 ed il n. 24. Pertanto di fatto sono aree utilizzate ai soli fini urbanistici in comproprietà con altri edifici.

COMPENDIO "C"

Trattasi di porzione di capannone ad uso industriale ad un solo piano fuori terra, posto sul lato monti (nord-est) del mappale 174, Lotto n. 22b del P.L.C. oltre a corte pertinenziale esclusiva e quote di comproprietà su aree limitrofe e precisamente quota di 370/1471 del mappale n. 363 di mq. 1471, quota di 157/9373 dei mappali n. 365 di mq. 915, n. 333 di mq. 1340, n. 362 di mq. 3872,

n. 311 di mq. 3246 adibite a vari usi comuni all'intero P.L.C.

L'immobile evidenzia la medesima tipologia di strutture, finiture ed impianti dei compendi "A" e "B".

Lo stesso presenta pianta rettangolare di circa 121x25 ml. è composto da un'unica campata ed evidenzia le seguenti strutture, finiture ed impianti :

- struttura portante : del tipo a telaio costituita da pilastri e travi reticolari in acciaio con giunzioni degli elementi chiodate, capriate portanti il manto di copertura anch'esse in acciaio. I pilastri sorreggono anche due carri ponte, di diverso tonnellaggio, da 8 ton. e da 10 ton., con un'altezza utile di lavorazione sotto il carro ponte mediamente di circa a mt. 7,75, che nell'insieme permettono un'ottima movimentazione dei carichi.
- manto di copertura : del tipo a falde inclinate con settore centrale rialzato per permettere l'areazione ed illuminazione . Il manto impermeabilizzante è costituito in parte da pannelli tipo sandwich con facciate in metallo ed interposto strato coibente, in parte con lastre di plastica trasparente o semitrasparente.
- tamponamenti : parte in mattoni faccia vista fino all'altezza di ml. 1,50 ca. , la rimanente parte in pannelli tipo sandwich in lamiera grecata verniciata con interposto strato coibente.
- pareti divisorie : tra le varie Unità Immobiliari del mappale n. 175, sono anch'esse realizzate con muro di base in blocchetti in cls., fino ad un'altezza di circa mt 1,50, sormontati da pannelli sandwich di lamiera grecata verniciata;
- pavimentazione : è di tipo industriale realizzata in calcestruzzo "lisciato" e strato di finitura al quarzo;
- infissi : sono di metallo e vetro, i tre accessi carrabili sono delimitati da portoni scorrevoli in struttura metallica e pannelli metallici tipo sandwich, per le loro notevole ampiezza permettono l'accesso all'interno dell'immobile anche a mezzi di grandi dimensioni.

- impianti : è dotato di impianto elettrico fuori traccia, un impianto idrico con rubinetti sparsi in diverse zone dello stabilimento, telefonico, igienico-sanitario, è assente l'impianto di riscaldamento. Il fabbricato è allacciato alla rete acque nere consortile.

L'altezza interna risulta di ml. 12,50 al perimetro dell'edificio e ml. 17,20 al colmo del tetto.

Durante i sopralluoghi non si sono osservate lesioni o segni di deterioramento particolari, nel suo complesso si può sostenere che l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione normali ed adatto all'uso a cui è destinato.

UFFICI E SERVIZI

All'interno del capannone in prossimità dell'ingresso posto nord-est, è posta una piccola struttura a due piani fuori terra destinata in parte alle maestranze, con docce, spogliatoi e servizi al piano terra ed un piccolo ufficio e magazzino in piano primo il tutto collegato da un vano scala interno. La struttura è di tipo prefabbricata in pannelli sandwich ed in struttura metallica tamponata con cartongesso, infissi e porte in alluminio verniciato, pavimentazione in cls o linoleum, in ceramica nei servizi igienici. Gli spogliatoi ed uffici sono dotati di impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, mentre l'impianto di riscaldamento presente è affidato ad un impianto ad aria (inverter).

AREA PERTINENZIALE

Trattasi di due aree pertinenziali esclusive poste a nord-ovest e nord-est del capannone, queste in parte sono adibite a viabilità e parcheggi di uso condominiale in parte ad uso esclusivo come spazio di manovra e parcheggi.

AREA LIMITROFA

Trattasi di aree scoperte assegnate pro quota alla [REDACTED] da destinarsi a parcheggio e verde privato non adiacenti ai lotti compravenduti, funzionali al recupero dei parametri urbanistici (V.P. Verde privato, P.P. Parcheggi privati) altrimenti deficitari per alcuni lotti come il n. 16 ed il n. 24. Pertanto di fatto sono aree utilizzate ai soli fini urbanistici in comproprietà con altri edifici.

COMPENDIO "D"

Trattasi di una unità immobiliare adibita ad ufficio posta al terzo ed ultimo piano oltre a cinque posti auto ubicati nel piano seminterrato, tutti all'interno del fabbricato A, facente parte del complesso edilizio denominato "Centro Direzionale Olidor", dotato di ampia zona a parcheggio e con accesso diretto da via Oliveti.

Il complesso di buona qualità architettonica, è stato realizzato lungo la suindicata Via Degli Oliveti allo scopo di dotare di un funzionale polo direzionale il P.L.C. ed anche l'intera Zona Industriale Apuana.

UFFICIO

L'immobile oggetto di stima è posto al terzo piano del lato monti (nord-est), del mappale n. 384 , attualmente è utilizzata come sede commerciale e direzionale della società TDA srl.

L'ufficio occupa tutta la porzione lato monti del fabbricato ed è accessibile sia con scala condominiale che con ascensore.

Il fabbricato in cui sono inserite le U.I. è di recente costruzione ed evidenzia le seguenti tipologie di strutture, finiture ed impianti :

- strutture portanti : a telaio in travi e pilastri in cemento armato gettato in opera
- solai : in laterizio armato, solaio di copertura del tipo a volta in laterizio armato
- manto di copertura : in lastre curvilinee tipo sandwich in metallo
- infissi esterni : pareti finestrate di tipo continuo in vetro ed alluminio

Internamente l'Unità Immobiliare ad uso ufficio evidenzia le seguenti finiture ed impianti :

- Pavimenti e rivestimenti : in ceramica di buona qualità
- Porte : portone di ingresso blindato, porte interne in metallo.
- Intonaci : al civile tinteggiati

- Tramezzi : parte in laterizio, parte in pareti in vetro e alluminio.
- Impianti : elettrico sottotraccia, idrico, igienico-sanitario, telefonico, impianto di riscaldamento costituito da termoconvettori alimentati da pompa di calore esterna.

Le Unità Immobiliari ad uso posti auto evidenziano le seguenti finiture ed impianti :

- pavimenti : in asfalto,
- infissi : in metallo.
- Impianti : elettrico, antincendio.

L'unità Immobiliare risulta così suddivisa : un ingresso, una sala riunioni, due uffici per i dipendenti con diverse postazioni di lavoro, un ufficio principale con annesso antibagno e bagno, due ulteriori antibagni e bagni, un ripostiglio il tutto per una Superficie Lorda di mq. 251,50 la parte a livello ed una S.L. di mq. 20 ca. il soppalco.

POSTI AUTO COPERTI

Trattasi di n. 5 posti auto ubicati nel parcheggio coperto posto al piano interrato del fabbricato in cui sono ubicati gli uffici di cui sopra. I posti auto sono accessibili in maniera carrabile percorrendo un'ampia rampa di collegamento con l'area esterna e in maniera pedonale sia con ascensore che con scala condominiale.

SCOPO DELLA STIMA – METODO DI STIMA – VALUTAZIONE DI MERCATO

SCOPO DELLA STIMA

Secondo i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia per effettuare una corretta valutazione dei beni di pertinenza del Concordato, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, caratteristiche e possibilità economica di utilizzazione, è fondamentale individuare preliminarmente lo scopo della stima e quindi la categoria economica da stimare.

Nel caso di un procedimento di Concordato Preventivo di tipo "liquidatorio", si ritiene che lo scopo è quello di determinare il valore dei beni di una azienda al

momento del termine della sua vita ordinaria, ossia nell'ottica della interruzione dell'attività.

Pertanto la categoria economica da individuare, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del **Valore di Liquidazione (VI)**,

Con tale valore si intende, infatti, il valore che tali beni assumerebbero, nello stato effettivo in cui si trovano, qualora fosse necessario realizzarne una reale monetizzazione (vendita), in breve tempo e senza continuità aziendale.

METODO DI STIMA E STIMA

Il CTU, tenuto conto della natura degli immobili di cui trattasi, considerate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello scopo dell'incarico peritale, ritiene opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato denominato **"Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq.)"**, tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq.) con beni simili.

Pertanto al fine di trovare i valori comparabili, oltre alla propria esperienza personale, il C.T.U. ha effettuato indagini di mercato tra operatori del settore della intermediazione immobiliare (agenzie immobiliari e siti internet specializzati), ha consultato colleghi periti estimatori, ha tenuto conto di recenti valutazioni in campo giudiziario ed ha esaminato i prezzi espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, quindi dopo avere effettuato la necessaria comparazione dei prezzi di mercato di immobili industriali e direzionali in condizioni e posizioni simili, ha proceduto nell'assegnare ai beni i relativi valori di mercato:

COMPENDIO "A" (Fg. 111 mappale 175 subalterno 10)

Oggetto	Superficie mq	Prezzo unitario €/mq	Prezzo totale €.
Reparto produzione	mq. 3.104,00	€. 550,00	€. 1.707.200,00
Zona Uffici	mq. 57,00	€. 750,00	€. 45.600,00
Zona Servizi Maestranze	mq. 33,00	€. 750,00	€. 24.750,00
Laboratorio Attrezzeria	mq. 138,00	€. 550,00	€. 75.900,00
Area ed accessori di pertinenza esclusiva	mq. 760,00	€. 100,00	€. 76.000,00

Costo sanatoria edilizia ed opere di ripristino		A corpo	€. 5.000,00
Valore complessivo immobile (beni in proprietà)			€. 1.924.450,00

Si deve ritenere compreso nel suindicato prezzo, la quota di comproprietà dei terreni utilizzati per le compensazioni urbanistiche.

COMPENDIO "B" : CAPANNONE identificato dal mappale 175 sub.7

Oggetto	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq	Prezzo totale €.
Reparto produzione	mq. 8.992	€. 550,00	€. 4.945.600,00
Zona Uffici Piano terra	mq. 447	€. 800,00	€. 312.900,00
Zona Uffici Piano primo	mq. 447	€. 400,00	€. 178.800,00
Area ed accessori di pertinenza esclusiva	mq. 2.495	€. 100,00	€. 249.500,00
Costo sanatoria edilizia ed opere di ripristino		A corpo	€. 28.000,00
Valore complessivo immobile (beni in leasing)			€. 5.658.800,00

Si deve ritenere compreso nel suindicato valore, la quota di comproprietà dei terreni utilizzati per le compensazioni urbanistiche.

COMPENDIO "C" : CAPANNONE identificato dal mappale 174 sub. 10

Oggetto	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq	Prezzo totale €.
Reparto produzione	mq. 2.900	€. 550,00	€. 1.595.000,00
Zona Uffici Piano terra e Primo	mq. 170	€. 800,00	€. 136.000,00
Area ed accessori di pertinenza esclusiva	mq. 350	€. 100,00	€. 35.000,00
Valore complessivo immobile (beni in proprietà)			€. 1.766.000,00

Si deve ritenere compreso nel suindicato prezzo, la quota di comproprietà dei terreni utilizzati per le compensazioni urbanistiche.

COMPENDIO "D" : UFFICI e POSTI AUTO identificati dal mappale 384 sub. 33-60 61- 62- 63- 64

Oggetto	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq	Prezzo totale €.
Reparto produzione	mq. 251,50	€. 1.800,00	€. 452.700,00
Zona Uffici Piano terra e primo	n° 5	€. 12.000,00	€. 60.000,00

Costo sanatoria e ripristino		A corpo	€.	5.000,00
Valore complessivo immobile (beni in proprietà)			€.	507.700,00

TOTALE VALORE DEI BENI IN PROPRIETA' = €. **4.198.150,00**

TOTALE VALORE DEI BENI IN LEASING = €. **5.658.800,00**
