Geom. Alberti Alessio

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo di

TREIS MARMO SRL

in persona del liquidatore

R.C.P. Nº 10/2012

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE DELEGATO: Dr. Giovanni Sgambati
COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dr. Paolo Del Fiandra

Esperto incaricato: GEOM. ALBERTI ALESSIO

Geom. Alberti Alessio

INDICE

Premessa	pag.		4
VALUTAZIONE BENE IMMOBILE			
1. Descrizione del bene	pag.	at the train	5
2. Identificazione catastale	pag.		8
3. Capacità edificatoria	pag.		9
4. Risultanze urbanistiche	pag.		10
5. Provenienza	pag.		11
6. Risultanze ipotecarie	pag.		12
7. Stato occupativo	pag.		12
8. Criterio di valutazione	pag.		13
9. Valutazione dell'immobile	pag.		13
VALUTAZIONE BENI MOBILI		er eu	
MATERIALE LAPIDEO			
1. Descrizione del bene	pag.		14
2. Criterio di valutazione	pag.	er come	15
3. Elenco e valutazione del materiale	pag.		15
ARREDAMENTO	pag.		22
ATTREZZATURA	pag.	er e yay	22
CONCLUSIONI	pag.		22

Geom. Alberti Alessio

ALLEGATI

IMMOBILE

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Visura catastale
- 3. Visura storica
- 4. Estratto di Mappa
- 5. Planimetria catastale
- 6. Elaborato planimetrico
- 7. Destinazione Urbanistica
- 8. Concessione edilizia
- 9. Atto di provenienza
- 10. Visura ipotecaria
- 11. Contratto di locazione

MATERIALE LAPIDEO

12. Documentazione fotografica

ARREDAMENTO

13. Documentazione fotografica

ATTREZZATURA

14. Documentazione fotografica

Geom. Alberti Alessio

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Alberti Alessio, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara (MS) al nº 1260, con studio professionale in Marina di Massa (MS) via Silcia nº 153, per incarico ricevuto dall'Ill.mo dott. Giovanni Sgambati, giudice delegato al Concordato Preventivo in oggetto, ha provveduto alla valutazione dell'immobile e dei beni mobili che ricadono nella procedura.

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni:

- Disamina della documentazione pregressa;
- Sopralluoghi presso l'immobile e beni mobili in questione;
- Sessioni presso gli uffici competenti per indagini e accertamenti;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite di beni di natura e
 consistenza analoghi a quelli oggetto della presente stima;
- Stima dei beni.

Geom. Alberti Alessio

VALUTAZIONE BENE IMMOBILE

1. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 19/03/2013 alle ore 9.00, il sottoscritto, accompagnato dal Dott. Del Fiandra Paolo, eseguiva il primo sopralluogo del sito, procedendo ad una ricognizione visiva del bene e della zona circostante, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato, effettuando inoltre delle misurazioni di riscontro geometrico.

L'immobile in questione è costituito da una porzione di terreno sul quale insiste un vetusto e fatiscente capannone, attualmente inattivo e in stato di abbandono, adibito a suo tempo a laboratorio per la lavorazione di materiali lapidei.



Geom. Alberti Alessio

Il fabbricato ricade nel Comune di Ortonovo, ai margini della Zona industriale, in Via Laghi (stretta strada comunale a fondo chiuso). La zona è caratterizzata prevalentemente da diversi capannoni destinati alla lavorazioni di marmi, oltre a modeste costruzioni ad uso residenziale. La viabilità principale circostante (Via Aurelia) dista circa 600 mt.

I. CAPANNONE

Il capannone, che insiste sul mappale 150, si compone di un corpo di fabbrica rettangolare con superficie lorda pari a 529 mq e altezza massima al colmo pari a mt. 7,90. L'interno del fabbricato è costituito da un unico ambiente, oltre alla presenza di un corpo sviluppato su due piani adibito a locali accessori comprendente spogliatoi, magazzino e servizi igienici al piano terra e ad un locale ad uso ufficio al piano primo, accessibile da scala esterna in muratura. L'immobile, edificato in data antecedente il 1967, è realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, tamponature in bozze. La finitura delle pareti in intonaco è praticamente assente visto lo stato di degrado del bene. La copertura a volta presenta una struttura in travi di ferro reticolate, sormontate da lastre curvate ondulate in cemento-amianto. La pavimentazione dell'ambiente principale risulta assente, evidenziata dalla presenza vegetazione spontanea. Nei locali accessori in gress o ceramica. Infissi assenti o ridotti in pessimo stato. Impianto elettrico assente, impianti idrico in pessimo

Geom. Alberti Alessio

stato di manutenzione.

Come precedentemente evidenziato lo stato di abbandono decennale ha portato l'immobile ad un progressivo degrado, rendendo necessario, per un futuro riutilizzo, un totale e completo risanamento strutturale e architettonico.

II. AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale dell'immobile, che insiste sui mappali 150 e 971, si presenta pianeggiante, con una superficie complessiva di circa 1.650 mq, priva di recinzione su circa 1/3 del perimetro. La conformazione irregolare del piazzale, conferisce all'immobile una difficile collocazione dei materiali, oltre ad una scarsa fruibilità nella movimentazione degli stessi. All'ingresso della proprietà è presente una cancellata in ferro, non motorizzata, sorretta da pilastri in muratura, la quale ricade nel mappale 979.

Si precisa che i mappali 979 e 980, di proprietà demaniale, furono utilizzati dai proprietari dell'immobile, fin dal 1970 ed ininterrottamente da allora come deposito di materiali, senza il rilascio, ad oggi, di nessuna concessione.

III. CABINA ELETTRICA

Trattasi di piccolo fabbricato in muratura, con copertura piana, posto in adiacenza del capannone nell'angolo nord, di dimensioni planimetriche ml 3,30 x 2,80, altezza 8,60 ml. Il bene si trova nelle medesime condizioni di

Geom. Alberti Alessio

manutenzione del fabbricato principale.

DATI TECNICI DELLE UNITA'

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE UTILE
LABORATORIO	Terra	468,00 mg
CORPO SERVIZI	Terra	30,00 mg
UFFICIO	Primo	28,30 mg
CABINA ELETTRICA	Terra	6,21 mg
TERRENO		1.650,00 mg

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L' immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Ortonovo (SP);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
111	150			D/8			€ 3.825,40

N.C.T. del Comune di Ortonovo (SP);

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Deduz.	Red. Dom.	Red. Agr.
11	150	Ente Urbano	1.770			
11	971	Sem Irr Arb	460	B2	€ 4,89	€ 3,09

Intestati:

L'unità è identificata da planimetria del 18/12/1998, protocollo nº F2845, conforme allo stato dei luoghi.

Geom. Alberti Alessio

CONFINI:

Nord: Mappali 1099, 706

Sud: 980, Via Laghi

Est: Mappali 1612, 335, 334

Ovest: Mappali 944, 979

3. CAPACITA' EDIFICATORIA

INTERVENTI URBANISTICI SECONDO IL P.U.C. VIGENTE

Teoricamente, secondo il Piano Urbanistico Comunale, al bene in oggetto, è consentito un carico aggiuntivo, in caso di ristrutturazione urbanistica per sostituzione od ampliamento, del 50% della *Sla* esistente, nel rispetto però dell'indice di utilizzazione (0,25 mq/mq).

Moltiplicando la superficie del terreno, con l'indice di utilizzazione risulta chiaro che la superficie attuale dell'immobile supera già il valore ricavato, <u>quindi l'ampliamento del 50% non è fattibile per l'immobile oggetto del seguente procedimento.</u>

INTERVENTI URBANISTICI SECONDO IL PIANO CASA

Secondo l'art. 7 della Legge Regionale n° 4 del 1 Marzo 2011, attualmente ancora in vigore fino al 31.12.2013 (salvo proroghe), in caso di demolizione è consentito l'ampliamento del 35%, con il solo vincolo di edificare nel raggio di

Geom. Alberti Alessio

25 ml da quello attuale.

In merito alla richiesta esposta dalla Treis Marmo Srl, riguardo la possibilità del cambio di destinazione ad uso residenziale, applicando l'art. 7 della Legge Regionale n° 4 del 1 Marzo 2011, il sottoscritto, effettuate le dovute ricerche presso il Comune di Ortonovo dichiara che non è fattibile l'ipotesi avanza dalla Treis Marmo Srl.

4. RISULTANZE URBANISTICHE

L'edificio, edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, risulta legittimato in forza dei seguenti procedimenti amministrativi:

- I. Licenza edilizia del Comune di Ortonovo nº 13 del 10/04/1969
- II. Concessione edilizia, Comune di Ortonovo nº 2866 del 16/06/1990 (allegato 8)

III. D.I.A. nº 2004/8958 dell'anno 2004, Comune di Ortonovo.

Si può affermare che l'immobile è privo di difformità urbanistiche e rispecchia quanto a suo tempo autorizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il lotto in oggetto, secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Ortonovo, ricade prevalentemente sotto le "Zone di Riqualificazione Urbana a prevalenza Produttiva (RUP)":

Geom. Alberti Alessio

1) Mappale 150:

- 99,7 % Sub ambito 11,4 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Produttiva.: Art. 31
- 0,27 % Sub ambito 11,4 Servizi di Quartiere: Art. 48
- 0,03 % Sub ambito 12,8 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Residenz.: Art. 29
- 2) Mappale 971:
- 98,41 % Sub ambito 12,8 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Produtt.: Art. 31
- 1,59 % Sub ambito 11,4 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Produtt.: Art. 29

VINCOLI:

- 1) Mappale 150:
- 100 % Vincolo Acque Pubbliche: Art. 142 comma 1 lett.C) D.Lgsn nº 42 del 22/01/2004 delle Acque Pubbliche
- 38,5 % Vincolo di Rispetto Spondale: LR nº 91/1993 delle Fasce di Rispetto
- 2) Mappale 971:
- 100 % Vincolo Acque Pubbliche: Art. 142 comma 1 lett.C) D.Lgsn n° 42 del 22/01/2004 delle Acque Pubbliche
- 100 % Vincolo di Rispetto Spondale: LR nº 91/1993 delle Fasce di Rispetto

5. PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla società Treis Marmo S.r.l. a seguito dei seguenti atti:

Geom. Alberti Alessio

- I. Fusione di cessione di società per incorporazione a rogito del Notaio Frati Carlo, rep. 5802 del 13/12/2006, trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 22/12/2006, reg. part. 4082.
- II. Cessione di quote sociali del 20/06/2005, a rogito del Notaio Cattaneo Luigi, registrato a Massa il 23/06/2005 n° 526.

6. RISULTANZE IPOTECARIE

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IPOTECHE:

- ISCRIZIONE del 14/02/2012 Reg. Part. 48 – Ipoteca giudiziale a favore della Unipol Banca Spa, derivante da decreto ingiuntivo.

Costo cancellazione formalità € 262,00

PIGNORAMENTI:

- TRASCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 1008 – Verbale di pignoramento immobili del 28/03/2012 Rep. n° 345 a favore della Costo cancellazione formalità € 262,00.

7. STATO OCCUPATIVO

L'intero immobile in oggetto è stato concesso in locazione, dalla TREIS MARMO Srl, alla precisamente

Geom. Alberti Alessio

dal 23/01/2012 al 22/01/2018, tramite atto registrato in data 20/02/2013 serie 3 al nº 737 (allegato 11).

8. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni simili a quello adottato.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario (mq), che tenga conto dei fattori di indagine effettuati come quelli intrinsechi ed estrinseci. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati da operatori del settore.

9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Negli ultimi anni, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, continua a mostrare un andamento negativo, dovuto anche all'attuale situazione economica in condizioni di crisi e di sofferenza. Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione (pessimo), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la destinazione d'uso, la sfavorevole forma irregolare del terreno, il contratto di locazione per la durata di anni 6 e la capacità edificatoria, il sottoscritto ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, i seguenti valori unitari:

Geom, Alberti Alessio

DESTINAZIONE	PARAMETRO	DIMENSIONI	€/mq	VALORI UNITARI
Laboratorio/servizi	Sup. lorda	529,00 mq	€ 400,00	€ 211.600,00
Ufficio	Sup. lorda	33,50 mq	€ 380,00	€ 12.730,00
Cabina elettrica	Sup. lorda	7,40 mq	€ 360,00	€ 2.664,00
Terreno	Superficie	1.650 mq	€ 40,00	€ 66.000,00
Capacità edificatoria	35%			€ 35.000,00
TOTALE				€ 327.994,00

Il valore di mercato risultante dalla stima è di € 327.994,00

VALUTAZIONE BENI MOBILI

MATERIALE LAPIDEO

1. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni mobili oggetto della presente stima, consistono in lastre e blocchi di materiale lapideo.

Il sottoscritto, effettuava i vari sopralluoghi nei giorni 19/03/2013 e 09/04/2013, assistito dal Dott. Del Fiandra Paolo e da un rappresentante della società oggetto del seguente procedimento.

Il materiale lapideo comprende una ampia scelta, quali marmi, calcari, graniti, brecce, costituiti principalmente da lastre lavorate o semilavorate.

I beni, di proprietà della società Treis Marmo Srl, risulta dislocato nei seguenti depositi:

Ufficio provinciale di Massa - Territorio su Altro Ufficio Servizi Catastali

Data: 25/03/2013 - Ora: 09,46,55 Visura n.: MS0026312 Pag: 1

o Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2013

		The state of the s	The state of the s	Annual Contract of the Contrac							
Dati de	Dati della richiesta	sta		<u> ೮</u>	Comune di ORTONOVO (Codice:	Codice: G143)		enija e paken 196		enem materiale analysis property appeal of december 1	
				Ä	Provincia di LA SPEZIA						
Catast	Catasto Terreni	***************************************		FO	Foglio: 11 Particella: 971						
Immobile	ile				And the construction of th						
2	TIEVA	Draw manager	;	-	And the second section of the second		And the control of th				
Ė	THE T	DALLIDENTIFICATIVI		-	ANNY MINISTERNA DEL COMPONENTA DEL C	DATICL	DATI CLASSAMENTO				The first transfer of
	Foglio	Particella	qnS	b Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito		DA II DERIVANTI DA
	11	126	-	-	Strat true con	ha are ca		Dominicale		Agrario	
		•	····· - y v ·····		SAM INKAKB 3	20	B2	Euro 4,89		Euro 3,09	Impianto meccapografico del 160030072
Notifica						Donathe		L. 9.4.16		L. 5.980	OF CT SYMPTEM CONTROL OF THE CONTROL
INTESTATO	LATO				THE REPORT OF THE PROPERTY OF	Lauria					
zi -	The state of the s				DATI ANAGRAFICI				A LY JOHN BLOCKER	SCAT E	
DATIDE	DATT DERIVANTI DA).A		ISTR	NUMENTO (ATTO PUBBLICO)) del 13/12/2006 Trasc	rizione n. 4082	1/200K in art			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Trascrizione n. 40R2 1/2005 in art dai 2/12/2006 Trascrizione n. 40R2 1/2006 Trascrizione n. 40R2 1/2006 Trascrizione n. 40R2 1/2006 Trascrizi
I Inith in				Sede	Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (Passaggi intermedi da esami nare)	INCORPORAZIONE	(Passaggi inten	medi da esam na	re)	Sc : n onomada	2 Rogante: FRATI CARLO Sede: CARRARA Registrazione
Ollita III	Ounta minioonnari n. 1	n. 1			Ricevuta n. 6769	Tribut	Tributi onemiali: Time 1		The second secon		

Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 6769

Richiedente: ALBERTI

Visura ordinaria

Ufficio provinciale di Massa - Territorio su Altro Ufficio Servizi Catastali

Data: 25/03/2013 ~ Ora: 09,47,30 Visura n.: MS0026313 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2013

										40			
Dati de	Dati della richiesta	sta	Con	mune di	ORTO	NOVO	Comune di ORTONOVO (Codice:	G143)	With the desired by the second	enne Parks of			
Catast	Catasto Rahbricadi	, t	Pro	Provincia di LA SPEZIA	ILA SI	PEZIA				e emperator () () () () ()	o sa		
Unità in	Unità immohiliare	an a	FOG	rogno: 11 Particella: 150	'articel	la: 150		***************************************	Management of the second of th				
			A THE PROPERTY OF THE PROPERTY				***************************************				S.: jādonā	AND THE PROPERTY OF THE PROPER]
ż		DATH IDENTIFICATIVE	TIFICATIVI					DATT	DATI DI CLASSAMENTO	N.T.O			
	Sezione	Poglio	Particella	Sub-	Zona	Miomo			This course is			DATI DERIVANTI DA	
,	Urbana			}	Cens	Zona	Caregoria	Classe	Classe Consistenza		Rendita		
		П	150			The state of the s	94			39672 (3)	347		
							9/17				Euro 3.825,40 L. 7.407.000	VARIAZIONE del 18/12/1998 n. F/2845.1/1998 in atti dal 29/12/1998 REVISIONE AT A SECALARIA DEL 29/12/1998 PROFESTIVE AT A SECALARIA DEL 20/12/1998 (N. 1872).	
Indirizzo			VIA	VIA LAGHI n 26 misno: T. 1:	26 mianor	Т.1.			The second secon			AUTOMATICO	
Notifica	5/1999	***************************************			and prompt	1.1,	6						
INTESTATO	ATO		Weeks and the community of the community			-	T T	artita	***************************************		Mod.58		
Ž,				D/	DATI ANAGRAFICI	GRAFICI							
DA PET PAGE	DATE DESIGNATION										CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	Γ
TAN I NET	KI VAINII I	/A	ISTR Sede:	UMENTO	(ATTO I	TETA DE	O) del 13/12/	2006 Trasci	izione n. 4082.1.	/2006 in att:	dal 26/12/2006 Repertorio n.	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Trascrizione n. 4082.1/2006 in atti dal 26/12/2006 Repertorio n.: 5802 Rogante: FRATI CARI O Sada: CARDADA DA	
Unità im	Unità immobiliari n. 1	n. 1	reight-control and a state of the state of t		Ricevuta n. 6769	1 n. 676	9	Tributi	Tributi eraniali: D. 1.00	di da esamin	iare)	CHARLES CONTROLLED	9
Visura ordinaria	dinaria	Richie	Richiedente: ALBERTI						Crantall, Dallo	3			



Ufficio provinciale di Massa - Territorio su Altro Ufficio Servizi Catastali

o Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2013

Data: 28/03/2013 - Ora: 11,42.51 Visura n.: MS0027473 Pag: 1

Datid	Dati della richiesta	Comune di ORTONOVO (Codice: G143)
		Provincia di LA SPEZIA
		Foglio: 11 Particella: 150
Catasi	Catasto Terreni	Dati relativi all'immohile colorionete
Area d	Area di enti urbani e promiscui	
2	DA TH INTERIOR	

	DATE DEBISTANTING	DATEDERIVANIEDA			Tabella di variazione del 18/02/1980 n. 59380 in atti del	20/08/1981	
		Reddito	•	Dominicale Agrario			
To be presented as a second se	DATICLASSAMENTO	Superficie(m²) Deduz	07 270			Partito	71, 14
		Qualità Classe			URBANO		Ricevinta n 7107
DATI IDENTIFICATIVI		Foguo Particella Sub Porz		120			Unità immobiliari n. 1
ż			4	۲		INOUTHCA	Unità im

Tributi erariali: Euro 1,00

Ricevuta n. 7197

Richiedente: ALBERTI ALESSIO Visura ordinaria