

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

CONCORDATO PREVENTIVO : APUAN CAR DI CECCARELLI
UMBERTO S.A.S. & C.

R.G.P. 1/2012

GIUDICE DELEGATO : Dott. Giovanni Sgambati

COMMISSARIO GIUDIZIALE : Dott. Paolo Del Fiandra

* * *

In data 23/02/2012 il Commissario Giudiziale dr. Paolo Del Fiandra informava della nomina di perito estimatore del Concordato Preventivo di cui in epigrafe, il sottoscritto Eugenio Giannetti, architetto libero professionista con studio in Massa P.zza Pellerano n. 3.

La richiesta del Commissario Giudiziale, oltre alla stima dell'immobile di proprietà "Apuan Car sas di Ceccarelli Umberto & C" prevede l'Annotazione sui pubblici registri del Decreto di Ammissione alla procedura di Concordato preventivo.

* * *

Il C.T.U. dopo aver esaminato gli atti del fascicolo del Concordato Preventivo, effettuato sopralluogo direttamente ai beni in data 15/03/2012, eseguite le necessarie indagini presso il Comune di Massa, l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara, il C.Z.I.A. si è posto in grado di scrivere quanto appresso.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

STIMA BENI IMMOBILI

OGGETTO DELLA STIMA

Piena proprietà di : compendio industriale composto da un capannone ed



TRIBUNALE DI MASSA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
DATA DEPOSITO: 2/5/2012

annessa area pertinenziale, siti in provincia di Massa Carrara comune di Massa Via Massa-Avenza.

DATI CATASTALI

Il compendio risulta censito al N.C.E.U. del comune di Massa con i seguenti dati catastali :

Ditta catastale [REDACTED]

Unità immobiliare :

Foglio	Mappale	z.c.	Categoria	rendita €.
104	516	1	D/7	€. 6.664,00

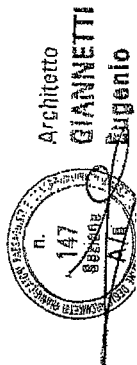
A confini : mappali 502 (via interna di Lottizzazione) 449-498 tutti del foglio 104 s.s.a.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il fabbricato fa parte del piano di Lottizzazione Convenzionata EX-AZOTO, approvato con delibera del C.C. n. 72 del 17/11/2000 e successiva " Variante " approvata con delibera del C.C. n. 3 del 29/1/2003. L'Edificio è stato costruito con sulla base della Concessione Edilizia n. 351 del 18/6/2002. Successivamente è stata presentata D.I.A. protocollo n. 0003252 del 23/01/2007 prot. urbanistica n. 58344 per diversa distribuzione interna degli uffici e dei servizi igienici, completamento impianto elettrico, realizzazione di una scala metallica interna di sicurezza, completamento delle opere di recinzioni, ma la stessa è stata sospesa in quanto dall'istruttoria eseguita dai tecnici comunali risultava che l'edificio realizzato era difforme da quanto autorizzato nella C.E. suindicata.

In effetti dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla Concessione Edilizia emergono diverse difformità edilizie, in particolare :

- Diversa distribuzione degli spazi interni;



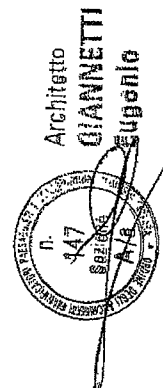
- Mancata realizzazione del verde privato per mq. 195
- Realizzazione di tettoia lato monti del fabbricato
- Realizzazione di piccolo locale uso magazzino lato Carrara della proprietà
- Realizzazione di un lavaggio per camion lato Carrara del fabbricato
- Modifica dell'ingresso carrabile
- Mancata realizzazione della cabina elettrica

Alcune di queste opere eseguite in difformità devono essere demolite in quanto non ammissibili dal vigente Piano di Lottizzazione (tettoia lato monti, piccolo locale uso magazzino lato Carrara) altre devono essere ripristinate conformemente al progetto approvato (realizzazione del verde privato) ed altre ancora possono essere sanate ai sensi art. 140 LRT 1/2005 (diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche dei prospetti, modifica dell'ingresso carrabile, mancata realizzazione della cabina elettrica).

Il CTU ritiene che tra spese di demolizione e ripristino, oblazione, oneri urbanistici e spese tecniche per la sanatoria edilizia e la presentazione di una SCIA per completamento opere debba prevedersi un importo di circa €. 15.000,00.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Trattasi di un compendio industriale sito in Massa Via Massa-Avenza n.83. Tale area è posta nella parte pianeggiante del comune di Massa all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana a circa 3 Km dal litorale di Marina di Massa ed in prossimità del casello autostradale della A12. La stessa risulta facilmente accessibile e ben servita dalla viabilità comunale e provinciale ed è caratterizzata dalla presenza di grandi fabbricati ad uso industriale e/o artigianale , anche se recentemente proprio



in questa parte della Z.I.A. nelle aree di bordo si è insediata la grande distribuzione commerciale con il supermercato Carrefour e alcuni notevoli centri direzionali quali "Olidor" e "Gardenia".

Per queste caratteristiche, per l'ottima posizione anche in un'ottica nazionale o internazionale essendo questo territorio posto lungo la dorsale autostradale tirrenica nonché il primo sito vicino ad un porto sul Tirreno (Marina di Carrara) per le merci che provengono dalla Emilia Romagna, l'area risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare dei fabbricati produttivi.

Il compendio industriale oggetto di stima occupa un lotto (il n. 9 B), posizionato in una zona esterna in prossimità di via Massa-Avenza, all'interno dell'ex complesso industriale Azoto-Farmoplant attualmente oggetto del " Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto ex Azoto ".

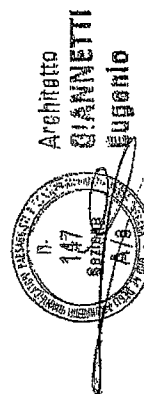
I beni da stimare comprendono un fabbricato principale (capannone e uffici) oltre all'area esterna pertinenziale adibita a parcheggio, spazio di manovra e verde privato di circa 2.113,00.

CAPANNONE

Il capannone ha forma rettangolare della superficie coperta di circa 1192 mq. ed altezza interna di ml. 7,35 all'interno di esso è stata ricavata una zona uffici e servizi, al di sopra della quale è ubicato un soppalco ancora allo stato grezzo.

La zona direzionale risulta così composta :

- al piano terra (altezza interna 2,98) magazzino, spogliatoio con tre docce e zona w.c., un ufficio con antibagno e bagno, un disimpegno e bagno accessibile ai disabili Scale esterne per l'accesso al piano superiore.



- al piano primo (altezza interna ml. 4,10) un unico vano ad uso zona di manutenzione.

Il tutto per una superficie lorda ca. di 158,50 mq. gli uffici e i servizi, una superficie lorda ca. di 1.33,50 mq. il capannone, una S.L. di ca. mq. 137 il soppalco e un'area pertinenziale esclusiva di ca. 2113 mq.

L'edificio è stato costruito all'inizio degli anni 2000, attualmente presenta le seguenti strutture ed impianti .

- struttura portante = del tipo a telaio a doppia campata, costituita da pilastri e travi prefabbricati in c.a. vibrato; i pilastri sono predisposti per portare un carroponete.
- copertura = del tipo a falde inclinate con manto in tegoloni in cemento poggianti su travi ad omega.
- tamponamenti = esterni del tipo in pannelli prefabbricati lisci in ca. vibrato.
- tramezzature = in laterizio intonacato al civile quelle di separazione tra laboratorio e blocco uffici-servizi e di divisione al piano terra, del tipo pareti attrezzate in metallo e pannelli in laminato al piano primo del blocco uffici-servizi.
- infissi = sono di metallo e vetro, i tre accessi carrabili sono realizzati con portoni scorrevoli in struttura metallica e pannelli metallici tipo sandwich.
- pavimentazione = del tipo industriale in calcestruzzo rifinita al quarzo nel laboratorio, in ceramica negli uffici e servizi.
- impianti = è dotato di impianto elettrico parte in traccia e parte fuori traccia, idrico, igienico-sanitario, telefonico; l'impianto di riscaldamento è presente nel solo blocco uffici-servizi ed è del tipo



alimentato elettricamente ad aria con termoconvettori interni ed unità esterne. Vi sono inoltre impianti specifici che sono strettamente connessi all'immobile stesso quali : l'impianto antincendio ; l'impianto interrato a pavimentazione di aspirazione.

Il tutto in normali condizioni di manutenzione e con rifiniture di tipo medio, tenuto conto dell'utilizzo del bene.

AREA PERTINENZIALE: PIAZZALE

L'area esterna (di ca. mq. 2.113) non edificata di pertinenza del fabbricato, risulta completamente recintata con muretti in C.A. e soprastante cancellata metallica, accessibile con cancelli automatici carrabili e pedonale da strada interna di Lottizzazione che si collega con via Massa Avenza e via degli Unni. L'area è adibita in gran parte a spazio di manovra e parcheggio, la stessa risulta completamente pavimentata con asfalto, sulla stessa è stato realizzato lato Carrara un zona per lavaggio autocarri.

Nell'area esterna a servizio del lavaggio sono state realizzate vasche interrate di decantazione per depurazione acque, soletta rinforzata di ml. 35 x 4 dotata di griglie di raccolta acque su cui sono fissate le rotaie dell'impianto di lavaggio, impianto elettrico specifico.

STIMA

Tenuto conto di quanto sopra scritto, della ubicazione dei beni, delle loro caratteristiche, della domanda del mercato immobiliare, della eventuale necessità di predisporre un impianto antincendio, di recenti stime di tipo giudiziario per capannoni nella stessa area, il C.T.U. ritiene doversi procedere nella valutazione adottando il metodo comparativo in base a parametri tecnici (il mq.).

Pertanto eseguite indagini tra operatori del settore, verificate alcune vendite



di beni in condizioni e posizioni simili , si attribuiscono i seguenti valori :

Capannone	1.033,5	x	900,00	=	930.150,00
Zona uffici e servizi	158,50	x	1.350,00	=	213.975,00
Soppalco	137,00	x	600,00	=	82.200,00
Area pertinenziale	2.113,00	x	100,00	=	211.300,00
Spese di Sanatoria, SCIA per completamento opere, demolizioni ed adeguamento area verde		A corpo		=	15.000,00
TOTALE COMPLESSIVO			€.	=	1.422.625,00

PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società "Apuan Car S.A.S. di Ceccarelli Umberto & C." con atto di compravendita a rogito notaio Dario Dalle Luche del 13/12/2002 rep. 55059/18729 trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara il 21/12/2002 al par. 9034 .

FORMALITA' ISCRITTE SUI BENI

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Massa-Carrara, sull'immobile oggetto di stima, risultano iscritte le seguenti formalità :

- 1) Ipoteca Giudiziale di €. 150.000,00 a favore di [REDACTED] iscritta il 22/12/2011 al particolare n. 1742;
- 2) Ipoteca volontaria di €. 250.000,00 a favore [REDACTED] iscritta il 05/08/2011 al particolare n. 1168;
- 3) Ipoteca volontaria di €. 700.000,00 a favore della Banca Apuana Credito Cooperativo di Massa-Carrara società Cooperativa iscritta il 04/12/2009 al particolare n. 2127;



- 4) Ipoteca volontaria di €. 1.200.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Carrara s.p.a. iscritta il 14/10/2006 al particolare n. 2513;
- 5) Decreto di ammissione concordato preventivo a favore della massa dei creditori concordato Apuan Car sas di Ceccarelli Umberto & C. trascritto il 6/4/2012 al par. 2217.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

**TRASCRIZIONE DECRETO DI AMMISSIONE
CONCORDATO PREVENTIVO**

Così come richiesto dal Commissario Giudiziale, si è provveduto a trascrivere a favore Massa dei Creditori Concordato Apuan Car sas di Ceccarelli Umberto & C. presso l'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Massa-Carrara il Decreto di Ammissione Concordato Preventivo emanato dal Tribunale di Massa in data 7/2/2012 repertorio n. 264.

L'atto è stato trascritto al particolare n. 2217 del 6/4/2012.

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.D., per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li, 2/5/2012

Il C.T.U.

Arch. Eugenio Giannetti



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa n. 1
- 2) Visura catastale n. 2
- 3) Concessione edilizia n. 351 del 2002 e relativi grafici
- 4) D.I.A. n. 3252 del 23/1/2007 e relativi grafici
- 5) Planimetria catastale stato attuale
- 6) Fotografie dell'immobile e dintorni n. 12
- 7) Trascrizione atto di provenienza n. 1
- 8) Trascrizioni ed iscrizioni formalità sui beni (n. 5)

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2012

Data: 29/02/2012 - Ora: 15.24.16

Visura n.: T324106 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di MASSA (Codice: F023)
	Provincia di MASSA
Catasto Terreni	Foglio: 104 Particella: 516

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			Partita	Annotazioni
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	104	516		-	ENTE URBANO	ha are ca 33 01			1	
Note:										SR
DATI DERIVANTI DA										
Tipo mappale del 02/02/2007 n. 11698.1/2007 in atti dal 02/02/2007 (protocollo n. MS0011698)										

Rilasciata da: Servizio Telematico

2

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2011

Data: 19/07/2011 - Ora: 09.16.19
Visura n.: T39630 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di MASSA (Codice: F023)										
Catasto Fabbricati		Provincia di MASSA										
Unità immobiliare		Foglio: 104 Particella: 516										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1		104	516		1		D/7					
Indirizzo		VIA MASSA AVENZA n. 83 piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
INTERSTATO												
N												
I												
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI								
				(1) Proprietà per I/I								

Rilasciata da: Servizio Telematico