

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO DI

R.C.P. N° 03/2011

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Giudice Delegato : Dott. Giovanni SGAMBATI
Commissario Giudiziale : Dott. Maurizio TONINI
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

1 – PREMESSA	pag. 2
2 – IL COMPENDIO AZIENDALE PER LA LAVORAZIONE DEL MARMO (A - A.1)	pag. 2
2.1 REFERENZE CATASTALI	
2.2 CONFINI	
2.3 PROVENIENZE	
2.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA	
2.5 ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	
2.6 DESCRIZIONE SOMMARIA DI INQUADRAMENTO ZONALE	
2.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
3 – IL FABBRICATO RESIDENZIALE E IL LOCALE AD USO DEPOSITO (B - C)	pag. 16
3.1 REFERENZE CATASTALI	
3.2 CONFINI	
3.3 PROVENIENZE	
3.4 LEGITTIMITA' URBANISTICA	
3.5 ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI	
3.6 DESCRIZIONE SOMMARIA DI INQUADRAMENTO ZONALE	
3.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
4 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 22

ALLEGATI :

1. - Documentazione fotografica;
2. - Il compendio aziendale (A – A.1):
 - 2.1 - Estratto di mappa catastale vigente del fgl 90 mapp.li 350; 82; 352; 235; 236;
 - 2.2 - Visure catastali;
 - 2.3 - Planimetrie catastali degli immobili **A** (mapp. 350) e **A1** (mapp. 82);
 - 2.4 - Planimetria generale indicativa dello stato di fatto del compendio aziendale;
 - 2.5 - Planimetria dello stato di fatto rilevato dal CTU del capannone **A** (mapp. 350);
 - 2.6 - Planimetria dello stato di fatto rilevato dal CTU del capannone **A1** (mapp. 82);
 - 2.7 - Capannone **A** - C.E. n° 9911074 del 29.03.2000 (Variante);
 - 2.8 - Capannone **A.1** – Elaborati grafici allegati a: Licenza Edilizia n°16/93 del 07.12.1970 - C.E. n° 80-11-01 del 08.11.1980 (ampliamento lato monti) – alla domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria;
 - 2.9 - Atto di provenienza Capannone **A** – decreto trasferimento immobili da [REDACTED] a [REDACTED];
 - 2.10 - Atto di provenienza Capannone **A.1** – da Eredi [REDACTED] a [REDACTED];
 - 2.11 - Autorizzazione per installazione di impianto di depurazione delle acque industria marmifera (silos);
 - 2.12 - Autorizzazione ai fini idraulici n°236 – Regione Toscana, Ufficio Genio Civile;
3. - Il fabbricato residenziale (B) e il locale ad uso deposito (C):
 - 3.1 - Estratto di mappa catastale vigente del fgl 81 mapp.li 250; 248;
 - 3.2 - Visure catastali;
 - 3.3 - Planimetrie catastali degli immobili mapp. 250 sub.5 (B) e sub.2 (C);
 - 3.4 - Abitazione B - Concessione.Edilizia 95.03.059 del 13/09/1995;
4. - Visura Ipotecaria aggiornata relativa a: [REDACTED]
5. - Visura Ipotecaria aggiornata relativa a: [REDACTED]

1. - PREMESSA

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato di alcuni beni immobili aventi diverse destinazioni.

Nello specifico si tratta di valutare un compendio immobiliare costituito da due immobili destinati alla lavorazione di marmi, con piazzale di manovra e deposito annessi, un appartamento ad uso civile abitazione e un fondo adibito a garage e deposito, il tutto sito nel Comune di Massa.

Per praticità espositiva gli immobili saranno analizzati singolarmente partendo dal compendio per la lavorazione del marmo, con i due capannoni che verranno distinti con le lettere **A** e **A1**, per seguire con l'appartamento ad uso civile abitazione e il fondo adibito a garage e deposito distinti rispettivamente con le lettere **B** e **C**.

2. - IL COMPENDIO AZIENDALE PER LA LAVORAZIONE DEL MARMO (A – A.1)

Come anticipato l'indirizzo principale degli opifici facenti parte dell'azienda è quello della lavorazione di materiale lapideo che viene effettuato in capannoni industriali attualmente formanti un unico corpo aziendale, ma catastalmente costituiti da due distinte unità immobiliari, il tutto meglio descritto nelle pagine che seguono.

Al fine di illustrare meglio sia la consistenza immobiliare che il grado di finitura e manutenzione dei beni, il sottoscritto eseguiva un sopralluogo in data 27/05/2011 accompagnato da un delegato della suddetta società e visionava

l'intero complesso industriale il quale al momento non era in attività. Successivamente venivano effettuate le ricerche ipocatastali ed urbanistiche e si eseguivano ulteriori accertamenti presso gli immobili.

2.1 - 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 allegate un più preciso e dettagliato riscontro.

- **A** - Capannone ad uso industriale comprensivo di piazzale esclusivo individuato come segue:

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	350	D/1	€ 3.845,54

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

████████████████████ – C.F. ██████████ – Proprietà 1/1

- **A.1** - Capannone ad uso industriale comprensivo di piazzale esclusivo individuato come segue:

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Categoria	Rendita
90	82	D/7	€. 2.658,72
	352	Ente Urbano	€. 0,00
	235	Uliveto	€. 0,27
	236	Uliveto	€. 0,06

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

██ – C.F. ██ – Proprietà 1/1

2.2 - CONFINI

Il complesso aziendale di cui al foglio 90 mappali 350 e 82 con le relative corti confina con:

L'immobile (**A**) di cui al mappale 350 confina: con proprietà ai mappali 309, 204 e 191 lato Viareggio, con strada privata insistente su particella 107 lato mare, con beni di proprietà della stessa ditta lato Sarzana (mappale 82), con proprietà ai mappali 189 e 51 lato monti, salvo se altri o più attuali.

L'immobile (**A.1**) di cui al mappale 82 confina: con beni di proprietà della stessa ditta lato Viareggio (mappale 350), con proprietà mappale 107 lato mare, con proprietà mappale 352 lato Sarzana, con proprietà ai mappali 189 e 177 lato monti, salvo se altri o più attuali.

2.3 - PROVENIENZE

L'immobile (A) di cui al mappale 350 è pervenuto alla ditta [REDACTED] dal Tribunale di Massa Carrara per il fallimento della ditta [REDACTED] in data 23 Dicembre 1985, registrato a Massa il 17 Gennaio 1986 al n° 67 ed ivi trascritto in data 22 Gennaio 1986 al n° 544 di formalità.

L'immobile (A.1) di cui al mappale n° 82 è pervenuto alla ditta [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Fornaciari Chittoni in data 11 Marzo 1999 repertorio n° 19579.

2.4 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

A seguito delle ricerche effettuate presso la ripartizione urbanistica del Comune di Massa si possono di seguito elencare gli atti reperiti:

Immobile – A – al foglio 90 mappale 350:

il fabbricato in esame nasce a seguito di costruzione eseguita dal dante Causa della ditta [REDACTED] [REDACTED] con progetto approvato in data 15/11/1971 (come dichiarato nella perizia di stima del fallimento [REDACTED] e modificato nella consistenza attuale con Concessione Edilizia n° 91.8.04 del 11.07.1992 e successiva Variante n° 9911074 del 29/03/2000 (per completamento opere e varianti di cui alla C.E. n° 91.8.04), che rappresenta lo stato attuale (vedi allegato al n° 2.7).

Immobile (A.1) al foglio 90 mappale 82:

Detto fabbricato è stato realizzato con Licenza di Costruzione N°16/93 del 07/12/1970 (parere favorevole commissione edilizia del 30/09/1970) e ampliato verso monti con Concessione Edilizia n° 80-11-01 del 08/01/1980 (vedi allegato n° 2.8).

Sul lato ponente (Carrara) dello stesso capannone **A.1** è presente un ampliamento (vedi grafici allegati ai n° 2.4; 2.6) che si estende per quasi tutta la lunghezza del capannone, sul mapp. 352 ed in parte su un canale tombato. Tale volume risulta realizzato senza la necessaria concessione, o meglio per tale opera veniva presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, approvata dalla Commissione Edilizia del 12/03/1984, ma ad oggi non risulta mai rilasciata.

All'interno degli elaborati grafici della domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria si rappresentavano anche alcuni volumi accessori, quali il silos e la cabina elettrica presenti sul lato monti dello stesso immobile **A1**, ma non era raffigurata una porzione di capannone rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo, posta sul lato monti/ponente ed evidenziata nelle planimetrie agli allegati n° 2.4; 2.6 con il colore azzurro. Pertanto anche detta superficie è da ritenersi realizzata in assenza di concessione edilizia.

Riguardo al silos per la depurazione delle acque e alla cabina elettrica, sopra menzionati, vi è da dire che il silos risulta realizzato in virtù di una Autorizzazione Edilizia del luglio 1981 con parere favorevole della commissione edilizia del 13/07/1981, Prot. Gen. 20497 del 03/07/1981 Prot. Uff. tecnico 3923 del 06/07/1981, mentre la cabina elettrica, veniva rappresentata negli elaborati grafici della domanda di Concessione in Sanatoria, ma non essendo questa

ultima mai rilasciata, ad oggi tale manufatto è privo di autorizzazione.

Nella zona retrostante il capannone **A.1** (lato ponente) è stato coperto il tratto del canale denominato Fossa Grande che, per una lunghezza di circa 50 mt, attraversa la proprietà in direzione monti – mare; trattasi di un canale di bacino (demaniale) la cui normativa prevede, oggi, delle distanze minime dagli edifici. Tale opera risulta autorizzata dalla Regione Toscana Ufficio del Genio Civile (all'epoca ente preposto) con Autorizzazione n°236 del 13/05/1994 (vedi allegato n°2.11).

2.5 - ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

Per il fabbricato al foglio 90 mappale 350 (**A**) non si evidenziano significativi elementi di abuso o difformità tra gli stati concessionati e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, tali da pregiudicarne la vendita, ad eccezione di un soppalco interno realizzato in struttura metallica, che per sua natura è da definirsi di facile rimozione.

Invece sulla base dei sopralluoghi, degli atti amministrativi e delle planimetrie catastali, si è accertato che l'immobile al foglio 90 mappale 82 (**A.1**) evidenzia difformità urbanistiche. Nello specifico la difformità riscontrata più significativa consiste nella porzione di capannone in ampliamento sul lato ponente (vedi grafici allegati ai n. 2.4 e 2.6) che, come già anticipato nel precedente paragrafo relativo alla Legittimità Urbanistica, risulta realizzata sul mapp. 352 ed in parte su un canale tombato, senza la necessaria autorizzazione amministrativa, o meglio veniva presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, approvata dalla Commissione Edilizia del

12/03/1984 ma ad oggi non risulta mai rilasciata.

Oltre a ciò vi è da segnalare che durante i sopralluoghi è stato rilevato, sul lato monti ponente dello stesso capannone, un ulteriore volume in ampliamento che non risulta presente neppure negli elaborati grafici allegati alla sopraccitata domanda di Concessione in Sanatoria (vedi allegati n° 2.4; 2.6 con zona evidenziata di colore azzurro).

Pertanto, allo stato attuale, visto che la conformazione del capannone non rispecchia più quanto approvato dalla Commissione Edilizia nell'anno '84, l'iter amministrativo burocratico dovrebbe essere rinnovato, comprendendo anche i necessari nulla osta e autorizzazioni di altri enti quali czia, asl, settore difesa del suolo della provincia (servizio demanio idrico) e non ultimo il sin (sito di interesse nazionale) con il conseguente piano di caratterizzazione.

Alla luce di quanto sopra riportato, sentiti gli uffici competenti, si ritiene che le superfici in ampliamento sopra menzionate oggi non siano sanabili secondo le vigenti normative, per cui verranno escluse dalla valutazione finale.

Si segnala ancora che le planimetrie catastali degli immobili non risultano rispondenti allo stato di fatto rilevato, necessita pertanto la loro nuova redazione.

2.6 - DESCRIZIONE SOMMARIA DI INQUADRAMENTO ZONALE

Il compendio che si va a descrivere è sito nel Comune di Massa in "loc. Tinelli", precisamente lungo la strada che, costeggiando il Fiume Frigido in direzione mare monti, congiunge la Via Catagnina con la statale Aurelia.

Il complesso immobiliare, destinato a corpo aziendale, è costituito da due capannoni per la lavorazione di materiale lapideo (A – A.1), corredati di corti esclusive destinate a piazzale di stoccaggio e spazi parcheggio e manovra.

L'area circostante è pressoché occupata da opifici dalle caratteristiche simili a quello in esame, oltre ovviamente all'ex complesso [REDACTED], e nel suo insieme la stessa risulta idonea agli impianti artigianali e facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale del casello di Massa.

La peculiarità zonale è rappresentata da un suo prossimo sviluppo, infatti è quasi concluso l'iter amministrativo che porterà al frazionamento dell'intero complesso ex [REDACTED] con il consequenziale insediamento nelle vicinanze dell'oggetto di stima di numerose nuove aziende che necessiteranno di interventi da parte dell'Amministrazione Comunale in ordine alla creazione di nuove infrastrutture.

2.7 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si deve premettere che nelle pagine che precedono si è sempre descritto il complesso aziendale come unica unità in quanto, effettivamente, l'azienda operava nella complessità degli immobili come se fossero un unico corpo.

Tuttavia, come appare evidente dalla descrizione catastale, il complesso aziendale è formato da due distinte unità immobiliari che all'atto pratico possono essere anche disgiunte, senza dar luogo ad adempimenti urbanistici. Riteniamo quindi che la soluzione più confacente sia quella di attuare descrizioni e valutazioni distinte.

IMMOBILE - A - distinto al foglio 90 mappale 350

Lo sviluppo immobiliare dell'azienda consta di due immobili dalle caratteristiche simili, il primo, denominato "A" nella planimetria allegata, è per così dire il fulcro aziendale, infatti oltre alla zona lavorazione vera e propria, ospita al suo interno anche una zona mostra, una zona spogliatoio e servizi maestranze, e la sede amministrativa (piano primo).

Il capannone è in parte di recente costruzione ed, 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 adibito a uffici e servizi, 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, anche se di gradevole aspetto, ovviamente in funzione della sua destinazione.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono in c.a., la tamponatura esterna è eseguita con mattoni faccia a vista. La copertura del tipo a capanna, anch'essa prefabbricata, è costituita da capriate in ferro reticolari con soprastanti lastre ondulate in fibrocemento, mentre le chiusure degli infissi e dei portoni di accesso sono in metallo.

La parte interna delle tamponature è stata eseguita con varie tipologie, parte in bozze cementizie e doppio uni intonacati con malte di tipo civile ed in parte con pareti di tipo attrezzato, proprie degli edifici industriali.

La parte destinata a esposizione, spogliatoi ed uffici è in struttura tradizionale, c.a. e tamponatura in laterizio intonacato, con gronda in c.a. e copertura piana.

La pavimentazione dei reparti di produzione e della zona adibita a magazzino

(piano terra) è stata eseguita con un apposito battuto in cls., mentre quella delle zone destinate a spogliatoi, servizi ed uffici, è in marmo locale di ottima fattura; da segnalare che anche i servizi di questa parte di immobile sono rivestiti in marmo.

L'intero complesso destinato a lavorazione è dotato di impianto elettrico fuori traccia, mentre il complesso direzionale è fornito di impianto elettrico sottotraccia apparentemente conforme.

È altresì presente l'impianto idrico che alimenta i servizi, oltre a varie prese d'acqua sparse in diverse zone dello stabilimento.

Inoltre l'impianto di riscaldamento è affidato a termoconvettori nella zona destinata ad uffici ed il loro numero sembra sufficiente all'uso, i reparti dedicati alla lavorazione invece sono privi di sistemi di climatizzazione.

Le altezze utili della zona lavorazione sono abbastanza cospicue (mt 7.40 in prossimità del colmo e mt 6.35 lungo il perimetro) e permettono quindi anche lavorazioni speciali.

Da riferire in ultimo che una parte interna di capannone, sul lato levante, risulta soppalcata con una struttura metallica che funge da magazzino e deposito attrezzature.

IMMOBILE – A.1 - distinto al foglio 90 mappale 82; 352;

L'altro immobile del complesso aziendale distinto nella planimetria generale all'allegato n°2.4 con la lettera "A.1", appare più datato rispetto al precedente.

Anche in questo caso siamo di fronte ad una struttura a pianta rettangolare regolare priva di particolari peculiarità.

Sostanzialmente la superficie occupata dal capannone è divisa in due parti,

quella lato monti destinata alla segagione dei blocchi di marmo, quella lato mare alla lavorazione delle lastre.

L'immobile denota una realizzazione in tempi differenti; la parte più vecchia, quella lato levante, è una tipica struttura prefabbricata in struttura metallica con capriate in ferro reticolari, del tipo a capanna, con soprastanti lastre ondulate in fibrocemento di copertura alternate a lastre in policarbonato trasparenti per l'illuminazione naturale, il tutto tamponato con blocchetti prefabbricati intonacati nella faccia esterna.

La parte lato ponente è una struttura "aggiunta" di forma irregolare, strutturalmente realizzata con elementi metallici e tamponata con bozze cementizie.

Le altezze utili della zona lavorazione del corpo principale sono cospicue (mt 7.00 in prossimità del colmo e mt 5.35 lungo il perimetro) e permettono quindi anche lavorazioni speciali.

In prossimità dell'immobile vi sono alcuni manufatti di natura accessoria, quali il silos per la depurazione delle acque ed una cabina elettrica di trasformazione. 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.

AREA PERTINENZIALE

L'area esterna, circostante entrambi i capannoni, 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 gru a cavalletto di varia portata e due "box"; quest'ultimi, da definirsi di facile

rimozione o a carattere temporaneo, poichè costituiti da una struttura metallica leggera scorrevole coperta da telo in pvc, sono stati installati a protezione di alcuni macchinari per la lavorazione del marmo e non rientrano nella valutazione finale.

Riguardo all'area pertinenziale vi sono da riferire alcune annotazione:

- come già detto in precedenza, nella zona retrostante il capannone A.1 (lato ponente) è stato coperto un tratto di canale che attraversa la proprietà in direzione monti – mare, per una lunghezza di circa 50 mt, trattasi di un canale di bacino (demaniale) denominato Fossa Grande, opera realizzata con Autorizzazione ai fini idraulici n°236 (allegato n° 2.11);

- sempre nella zona retrostante il capannone A.1 (lato ponente) è emerso che, da un raffronto tra le misurazioni eseguite sul posto in sede di sopralluogo e le dimensioni del tratto demaniale rilevate dalle mappe catastali, i mapp.li 235 e 236 risulterebbero al di fuori dell'attuale muro di recinzione;

- nell'angolo monti/ponente della proprietà, risulta inglobata una modesta superficie di terreno catastalmente di terzi.

- una porzione dello strabello, che da Via Tinelli immette al compendio aziendale, risulta catastalmente in parte ricadente nella proprietà della 


La valutazione che seguirà terrà conto anche delle suddette annotazioni.

Al momento del sopralluogo il complesso era libero e non erano in essere lavorazioni di nessun tipo.

La composizione interna dello stabilimento è la seguente:

CAPANNONE - A :

Il capannone al suo interno ospita, in un unico piano terra, il locale adibito a reparto di produzione, oltre ad una zona soppalcata, mentre sul lato monti/Carrara, con accesso autonomo, è accorpato un edificio sviluppato su due piani fuori terra, all'interno dei quali trovano posto la zona direzionale con gli uffici e gli spogliatoi delle maestranze;

TOTALE SUP. LORDA lavorazione	mq. 333,00
TOTALE SUP. LORDA servizi ed accessori	mq. 136,00

CAPANNONE - A.1:

Composto da un locale, reparto di produzione, con accesso autonomo ed un'appendice destinata alla segagione blocchi, il tutto dotato di una piccola zona ad ufficio;

TOTALE SUP. LORDA lavorazione	mq. 460,50
TOTALE SUP. LORDA servizi ed accessori	mq. 19,50

AREA PERTINENZIALE,

adibita a piazzale di manovra stoccaggio e parcheggio;

TOTALE SUP.	mq. 3.192,00
-------------	--------------

3. - IL FABBRICATO RESIDENZIALE E IL LOCALE AD USO DEPOSITO (B – C)

Come anticipato in premessa oltre al compendio aziendale, descritto nel precedente capitolo, sono oggetto di valutazione anche un appartamento ad uso civile abitazione e un fondo adibito a garage e deposito siti nel centro storico del Comune di Massa; immobili che di seguito verranno distinti per praticità con le lettere **B** e **C**.

Al fine di verificare sia la consistenza immobiliare che il grado di finitura e manutenzione dei beni, il sottoscritto eseguiva un sopralluogo presso gli immobili in data 24/05/2011. Successivamente venivano effettuate le ricerche ipocatastali ed urbanistiche e si eseguivano ulteriori accertamenti presso gli immobili.

3.1 - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro dei beni oggetto di stima, di seguito si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegate un più preciso e dettagliato riscontro.

– **B** – Immobile ad uso civile abitazione comprensivo di piccola corte esclusiva e diritti su parti comuni, individuato come segue:

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
81	250	5	A/4	€. 340,83
	248		Resede	

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] i [REDACTED] proprietaria per 1/6;
- [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/6;
- [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 4/6.

– C – Fondo adibito a garage e deposito, individuato come segue:

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati

Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
81	250	2	C/2	€. 202,86

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] il [REDACTED] n.p. per 1/6;
- [REDACTED] il [REDACTED] n.p. per 1/6;
- [REDACTED] il [REDACTED] n.p. per 4/6;
- [REDACTED] il [REDACTED] usufrutto. 1/1;

3.2 - CONFINI

L'immobile al mappale 250 sub. 5 risulta confinante con le proprietà di seguito elencate: proprietà [REDACTED] corte vano scale, salvo se altri.

L'immobile al mappale 250 sub. 2 risulta confinante con le proprietà di seguito elencate: proprietà [REDACTED] corte, corridoio comune, salvo se altri.

3.3 - PROVENIENZE

Alla Sig.ra [REDACTED] le quote di $\frac{3}{6}$ della piena proprietà del bene di cui al mappale 250 sub. 5 e di $\frac{3}{6}$ della nuda proprietà del bene di cui al mappale 250 sub. 2, sono pervenute a seguito di Atto pubblico di Divisione e Donazione rogato dal Dottor Carlo Fornaciari Chittoni, Notaio in Massa, del 8 Novembre 1991 Repertorio N. 10.208/3.400 e registrato a Massa al n° 27 Novembre 1991 Cas. 9471-9470 Art. 6997.6996, in detto Atto veniva costituito tra l'altro a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] il diritto di usufrutto generale (1/1) sul mapp. 250 sub. 2 del fgl 81.

A seguito della successione del Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] apertasi a Massa il giorno 4 Dicembre 2009, sono state trasferite per legge le rimanenti quote di $\frac{3}{6}$ della piena proprietà del bene di cui al mappale 250 sub. 5 e di $\frac{3}{6}$ della nuda proprietà del bene di cui al mappale 250 sub. 2, come di seguito meglio descritto:

la quota di $\frac{1}{6}$ della piena proprietà del bene di cui al mappale 250 sub. 5 e di $\frac{1}{6}$ della nuda proprietà del bene di cui al mappale 250 sub. 2 rispettivamente alla Sig.ra [REDACTED] (moglie), alla Sig.ra [REDACTED] (figlia) e al Sig. [REDACTED] (figlio).

3.4 - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'amministrazione Comunale si possono di seguito elencare gli atti urbanistici reperiti:

Appartamento – B – al foglio 81 mappale 250 sub. 5:

La costruzione è stata sottoposta ad interventi edilizi assentiti con C.E. N°901124 del 18/12/1990 e successivo rinnovo per fine lavori, autorizzato con C.E. 95.03.059 del 13/09/1995, che legittima il fabbricato nella condizione attuale.

I locali – C – al foglio 81 mappale 250 sub. 2:

Per quanto riguarda il fondo adibito a garage e deposito, non avendo reperito nessun atto edilizio e sentita la parte, si può far risalire la sua costruzione e/o modificazioni ad epoca antecedente il 01/09/1967.

3.5 - ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAL CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

Per l'appartamento al foglio 81 mappale 250 non si evidenziano significativi elementi di abuso o difformità tra gli stati concessionati e gli stati di fatto, tali da pregiudicarne la vendita.

Le planimetrie catastali dell'immobile risultano rispondenti allo stato di fatto.

3.6 - DESCRIZIONE SOMMARIA DI INQUADRAMENTO ZONALE

Il secondo compendio immobiliare di cui trattasi è sito nel centro storico del Comune di Massa Via Staffetti, località meglio conosciuta come "la Rocca", che di fatto rappresenta parte del nucleo antico di Massa.

La tipicità della zona, oltre ai fabbricati di antica costruzione, è la viabilità piuttosto tortuosa e priva di parcheggi.

Negli ultimi anni vi è stata una seria rivalutazione del centro storico con conseguente recupero di numerosi immobili. Il fiorire di diverse attività, quali ristoranti, circoli privati, bar, negozi di vario genere ha portato anche l'interesse per le abitazioni che indubbiamente rivestono un fascino particolare dal punto di vista storico-architettonico.

Le premesse del nuovo piano strutturale in corso di definizione coinvolgono e non di poco i centri storici; il loro recupero con facilitazioni urbanistiche è uno dei punti cardine per la sostenibilità di uno sviluppo urbano senza incrementi volumetrici, e tutto ciò, assieme a quanto sopra detto, ha portato alle zone "A" un interesse maggiore anche da parte di soggetti operanti nell'investimento immobiliare speculativo.

3.7 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come anticipato questi immobili sono inseriti nel contesto storico di Massa e sono destinati uno a civile abitazione e l'altro a garage e deposito.

APPARTAMENTO - B - distinto al foglio 81 mappale 250 sub. 5

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione articolata su due piani fuori terra, raggiungibile da Via Staffetti attraverso un vano ingresso comune con altre unità immobiliari di soggetti estranei.

Dall'ingresso comune si giunge ad una piccola resede, anch'essa comune, sulla quale si affaccia il vano scala che può condurre al primo piano dell'abitazione in esame (zona notte).

Dalla resede comune si accede alla resede esclusiva dell'unità (mapp. 248) che permette l'accesso al piano terra. Nello specifico a piano terra sono stati realizzati il soggiorno, una lavanderia ed un servizio igienico, mentre a piano primo, raggiungibile attraverso una scala interna realizzata in ferro, si sono ricavate la cucina, con soffitto mansardato e dotata tra l'altro di un minuscolo ma gradevolissimo terrazzino, una zona pranzo, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno. Le pavimentazioni sono interamente in marmo, gli impianti elettrico ed idrotermosanitario sono tutti sotto traccia, gli infissi sono in legno dotati di persiana esterna, la caldaia è presente ed è posta nel locale cucina.

È obbligo segnalare che l'unità presenta numerose ed importanti infiltrazioni che, a parere dello scrivente, devono essere risolte in breve tempo, prima che il continuo degrado possa in qualche modo intaccare elementi strutturali.

I LOCALI - C - distinto al foglio 81 mappale 250 sub. 2

Questo immobile è composto da tre locali che da via Staffetti, si sviluppano uno dietro l'altro verso mare, formando nel loro insieme una pianta rettangolare.

Il primo locale, che si affaccia su via Staffetti, è attualmente adibito a garage, mentre quelli retrostanti sono di fatto destinati a "tavernetta".

Le finiture interne, molto gradevoli dal punto di vista architettonico, sono costituite da pareti in "pietra" in prevalenza a vista, pavimentazione in marmo e infissi in legno. Molto caratteristici sono i soffitti a vista con struttura lignea in travi primarie e travetti secondari con interposte mezzane.

L'impianto elettrico è in parte sotto traccia ed in parte a vista, non è presente l'impianto di riscaldamento.

4. - 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 fornisce previsioni di valore 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 **A – A1** 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 sussistenti.

Nel caso del compendio aziendale di Via Tinelli ad esempio, come già illustrato in precedenza, vi è da dire che la sua 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 professionisti locali del settore delle intermediazioni immobiliari, evidenziano una serie di elementi di carattere economico e commerciale piuttosto varia, tuttavia tutte quante le considerazioni hanno portato a risultati più o meno simili, che per semplicità sono riportate nelle seguenti tabelle redatte per ogni singolo immobile e contenenti il dato finale, omettendo cioè tutti quei criteri che sono stati considerati per estrapolare il valore unitario attribuito.

CAPANNONE – A – distinto al foglio 90 mappale 350

DENOMINAZIONE	SUP.	VAL. UNITARIO/MQ	VALORE
Reparti di produzione	mq. 333,00	€. 850,00	€. 283.050,00
Zone a servizi	mq. 68,00	€. 1.100,00	€. 74.800,00
Zone a uffici	mq. 68,00	€. 1.100,00	€. 74.800,00
Soppalco	mq. 62,00	a corpo	€. 10.000,00
Area scoperta	mq. 1.594,00	€. 80,00	€. 127.520,00
Totale complessivo			€. 570.170,00
TOTALE CIFRA ARROTONDATA			€. 570.000,00

CAPANNONE – A1 – distinto al foglio 90 mappale 82; 235; 236

DENOMINAZIONE	SUP.	VAL. UNITARIO MQ	VALORE
Reparti di produzione	mq. 460,50	€. 700,00	€. 322.350,00
Zone a servizi	mq. 19,50	€. 900,00	€. 17.550,00
Area scoperta	mq. 1.598,00	€. 80,00	€. 127.840,00
Totale complessivo			€. 467.740,00
TOTALE CIFRA TONDA			€. 470.000,00

.....

APPARTAMENTO – B – distinto al foglio 81 mapp. 250 sub. 5 e mapp. 248

FABBRICATO	DESTINAZIONE	SUP. VENDIBILE	VAL. UNITARIO MQ	VALORE
Via Staffetti immobile al foglio 81 mappali 248 e 250 sub. 5	Locali ad uso abitazione	135,00 mq. (127,00 mq + 50% vano scala condominiale)	€. 2.200,00	€. 297.000,00
	Core esclusiva e balcone	40,00 mq.	€. 220,00 /mq	€. 8.800,00
	Valore complessivo immobile			€. 305.800,00

VALORE QUOTA DELL'IMMOBILE – B – RICONDUCIBILE A [REDACTED]

Quota proprietà [REDACTED]: 4/6

Valore Quota proprietà [REDACTED]: $4/6 \times €. 305.800,00 = 203.866,00$

In caso di vendita della sola quota, di proprietà, spettante a [REDACTED] il mercato, ovviamente, offre cifre inferiori pertanto si ritiene di decurtare il valore della quota nella misura del 15% pari ad **€ 170.000,00**

.....

IMMOBILE – C – distinto al foglio 81 mapp. 250 sub. 2

FABBRICATO	DESTINAZIONE	SUP.VENDIBILE	VAL. UNITARIO MQ	VALORE
Via Staffetti immobile al foglio 81 mappale 25 sub. 2	Locali ad uso deposito	96,00 mq.	€. 1.000,00	€. 96.000,00
Valore complessivo unità				€. 96.000,00

In merito agli usufrutti: quanto ai valori relativi gli usufrutti gravanti sull'immobile – C – di cui alla precedente tabella di stima, si riporta di seguito il calcolo relativo alle singole quote, tenuto conto dei coefficienti di saggio legale correnti all'attualità e riferiti alle singole età degli usufruttuari:

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente	Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
Da 0 a 20	95	Da 64 a 66	50
Da 21 a 30	90	Da 67 a 69	45
Da 31 a 40	85	Da 70 a 72	40
Da 41 a 45	80	Da 73 a 75	35
Da 46 a 50	75	Da 76 a 78	30
Da 51 a 53	70	Da 79 a 82	25
Da 54 a 56	65	Da 83 a 86	20
Da 57 a 60	60	Da 87 a 92	15
Da 61 a 63	55	Da 93 a 99	10

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufruttuaria di 1/1.

Anni compiuti [redacted] Coefficiente relativo 40%

Valore usufrutto spettante = €. 96.000,00 x 40 % = €. 38.400,00

Pertanto:

Valore stimato immobile € 96.000,00 - (a detrarre)

Valore usufrutto [redacted] €. 38.400,00 =

VALORE NUDA PROPRIETA' €. 57.600,00

Calcolo valore quote nuda proprietà

Quote spettanti a [REDACTED] $4/6 \times \text{€. } 57.600,00 = \text{€. } 38.400,00$

Quote spettanti a [REDACTED] $1/6 \times \text{€. } 57.600,00 = \text{€. } 9.600,00$

Quote spettanti a [REDACTED] $1/6 \times \text{€. } 57.600,00 = \text{€. } 9.600,00$

**VALORE QUOTA NUDA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE - C -
RICONDUCIBILE A [REDACTED] € 38.400,00**

Anche in questo caso per l'eventuale vendita della sola quota, della nuda proprietà, spettante a [REDACTED] il mercato, ovviamente, offre cifre inferiori quantificabili in **€ 30.000,00**

.....

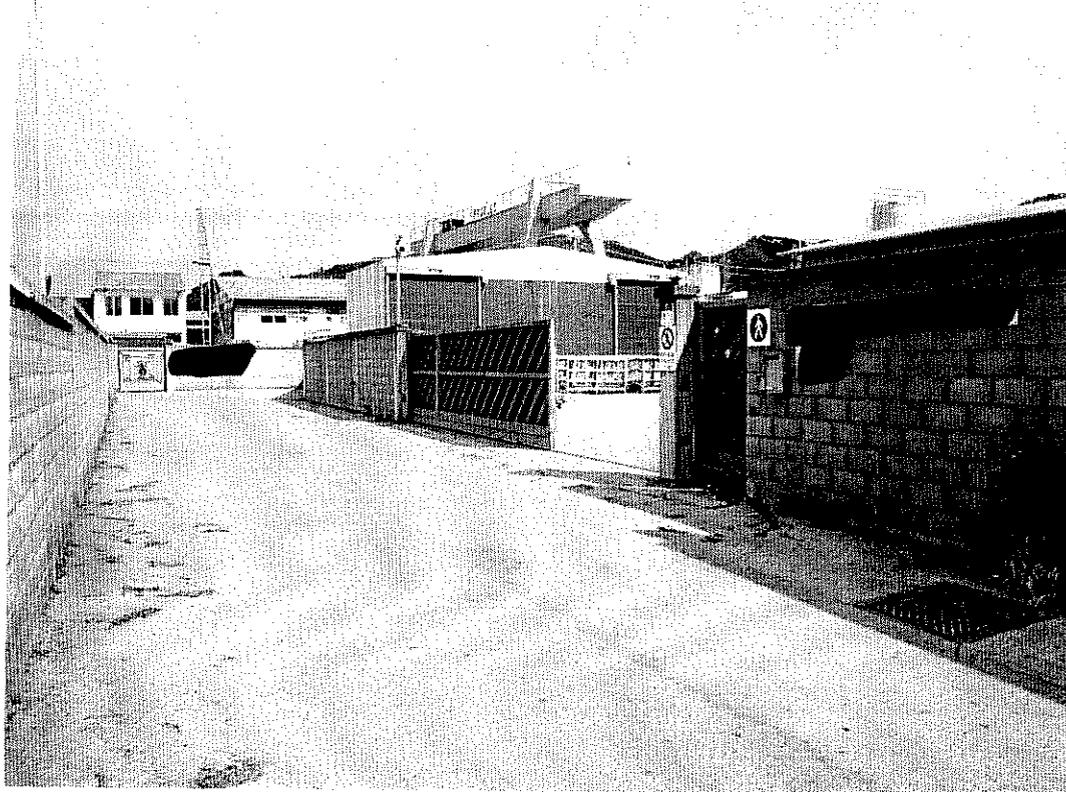
Con quanto sopra il tecnico incaricato ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa li 30/06/2011

Arch. Luca Martini

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPENDIO AZIENDALE (A - A.1)

L'ingresso principale del compendio aziendale di Via Tinelli

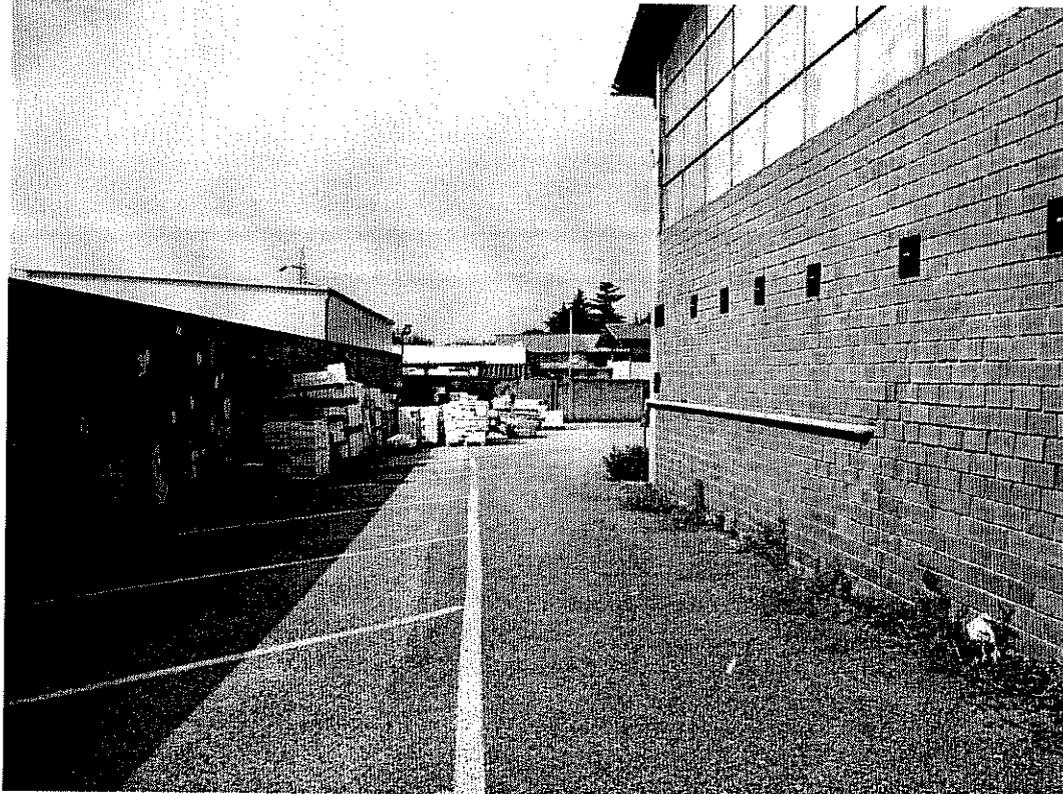


CAPANNONE - A - Vista dal piazzale del prospetto lato mare



COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A - Vista del lato levante

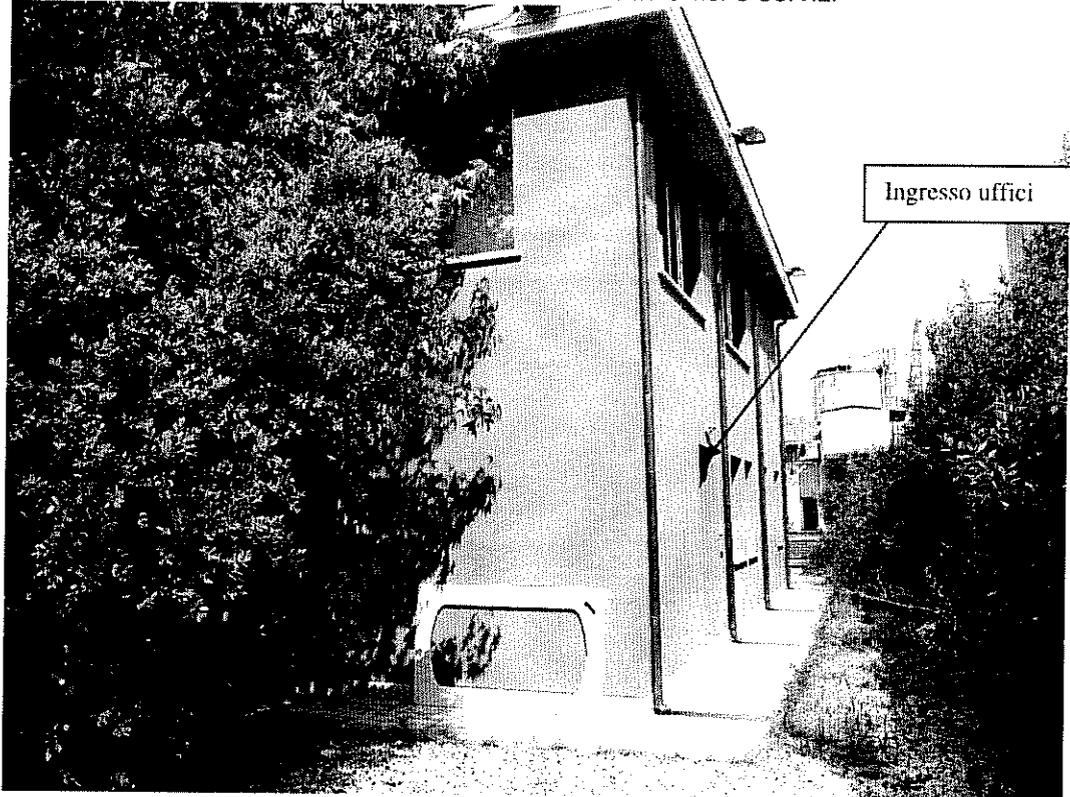


CAPANNONE - A - Vista del lato monti

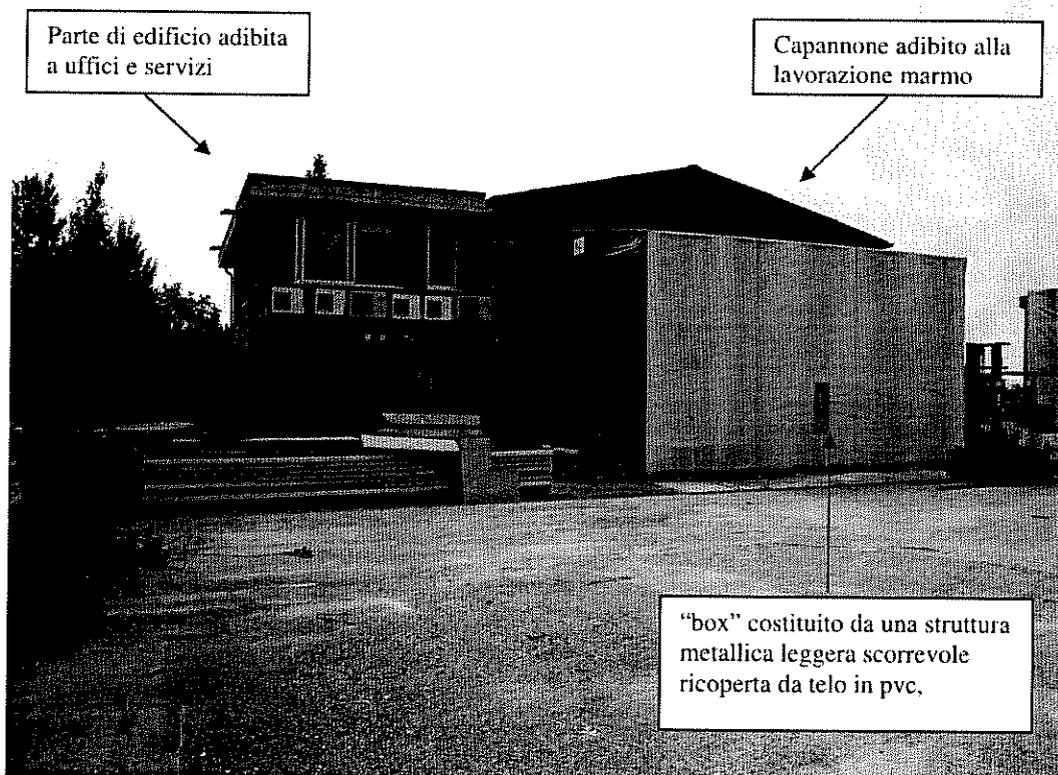


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A - La parte di edificio adibita ad uffici e servizi



CAPANNONE - A - Vista d'insieme del lato ponente

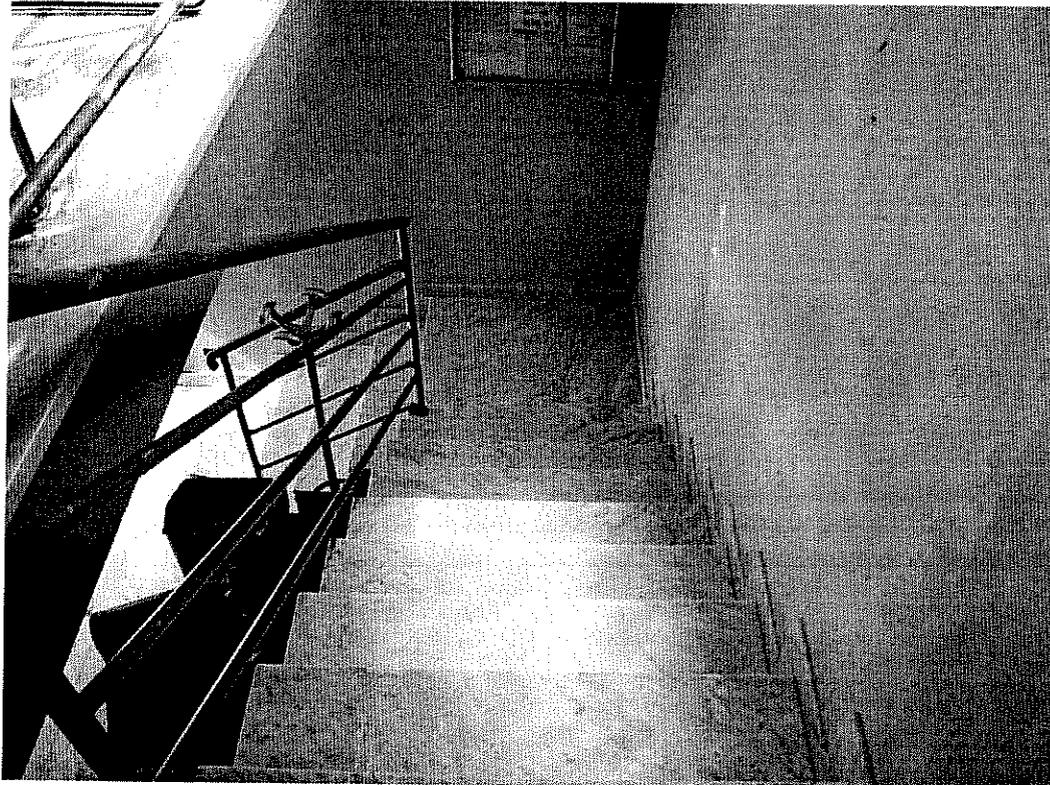


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A - L'ingresso ai locali ad uso uffici



CAPANNONE - A - La scala di accesso ai locali ad uso uffici

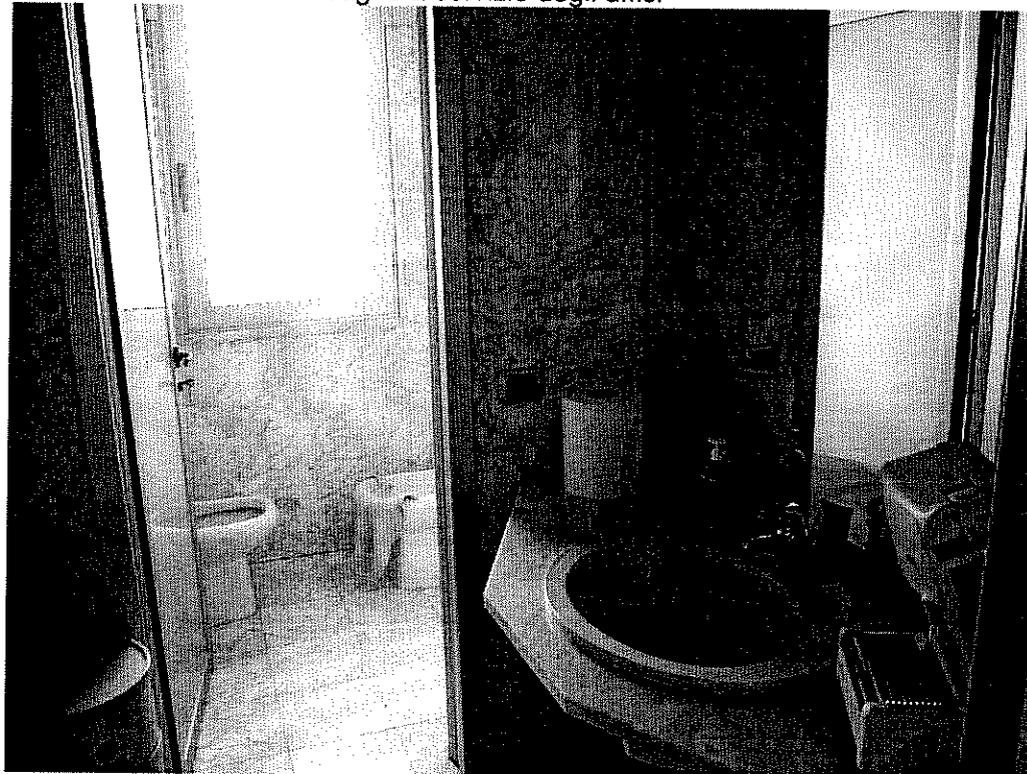


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A - I locali ad uso uffici

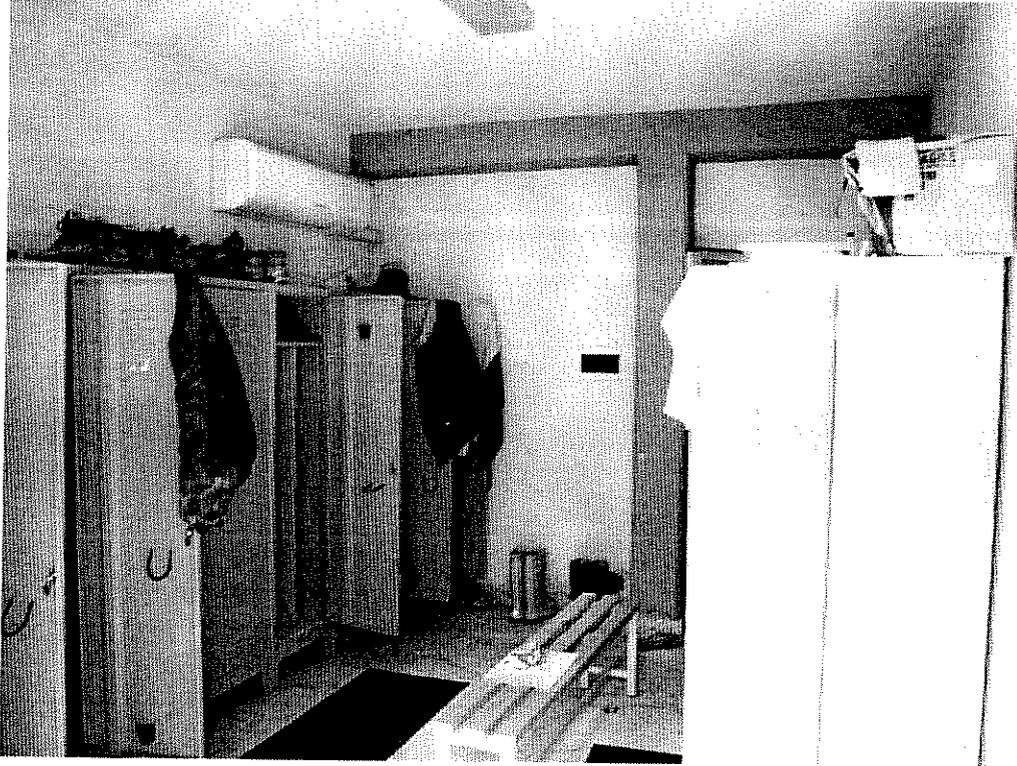


CAPANNONE - A - Il bagno a servizio degli uffici

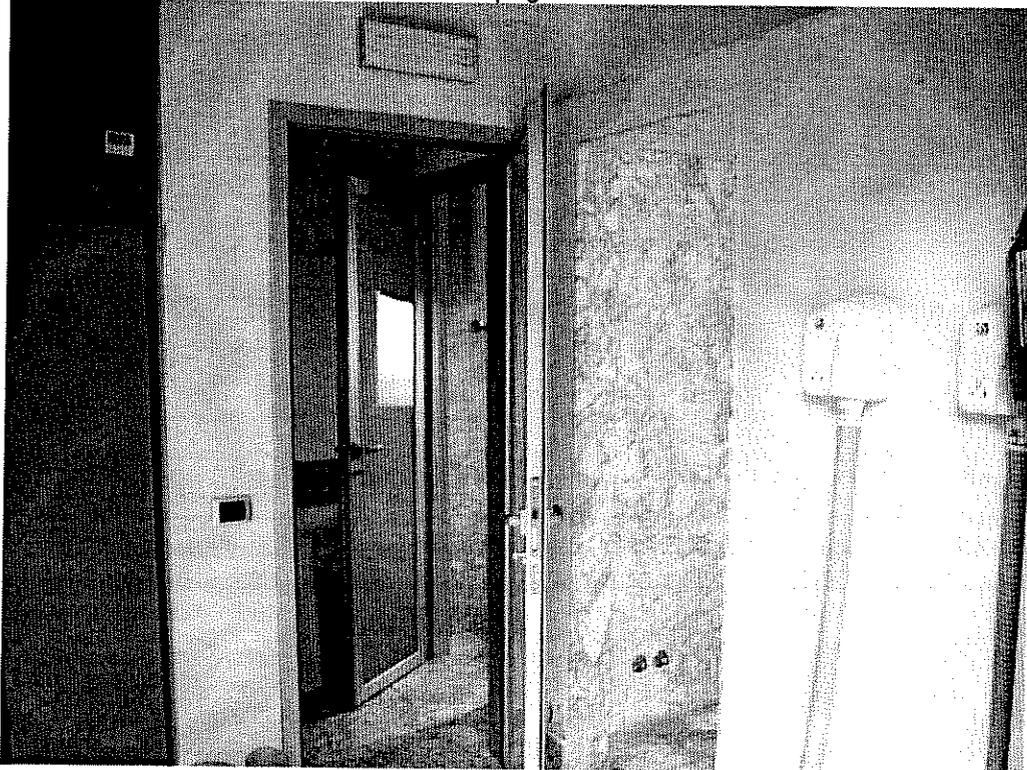


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A - I locali ad uso spogliatoi maestranze

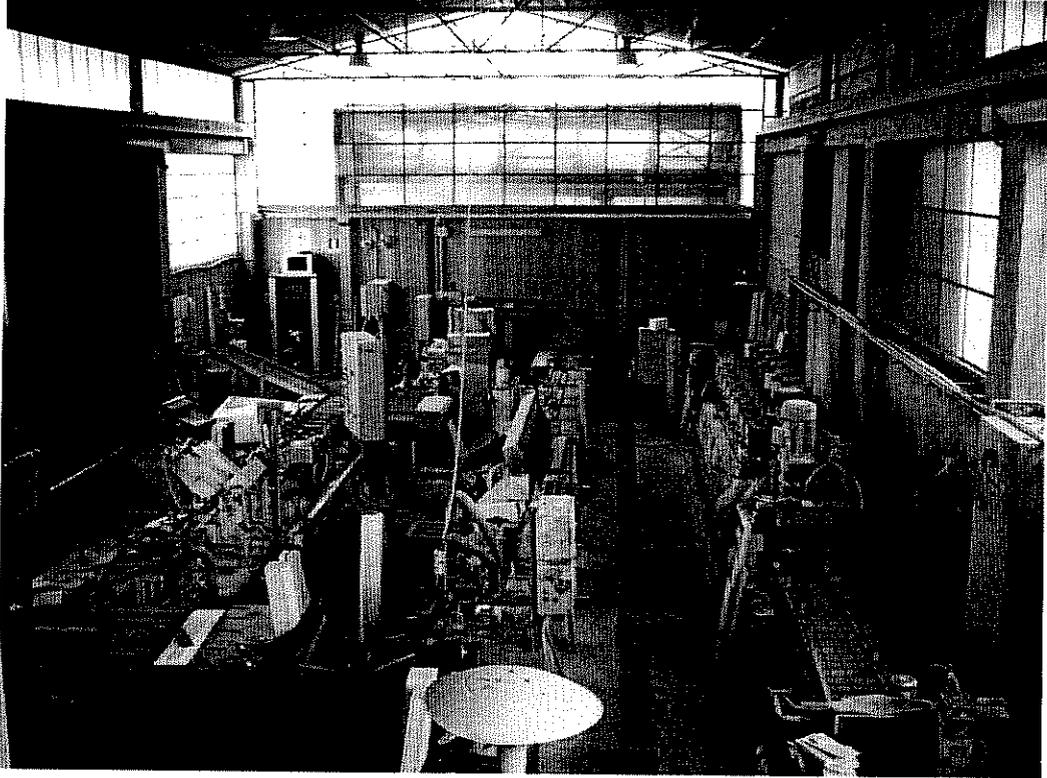


CAPANNONE - A - I locali ad uso spogliatoi maestranze



COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A - Vista interna del reparto lavorazione

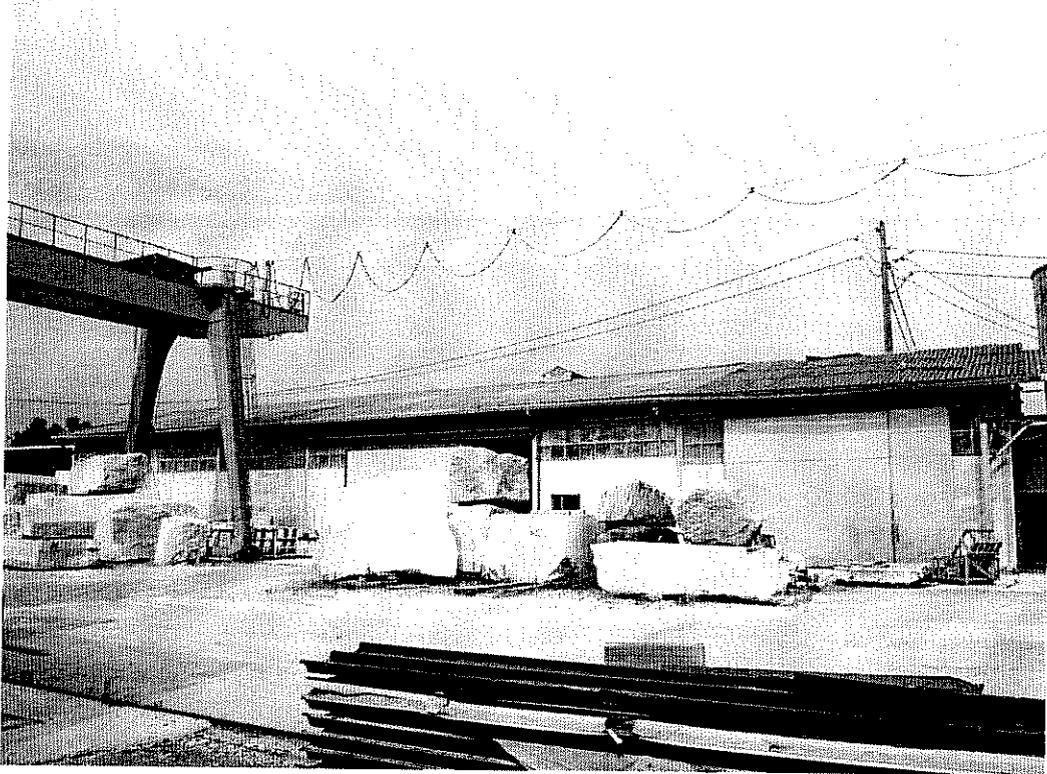


CAPANNONE - A - Vista della zona sopalcata

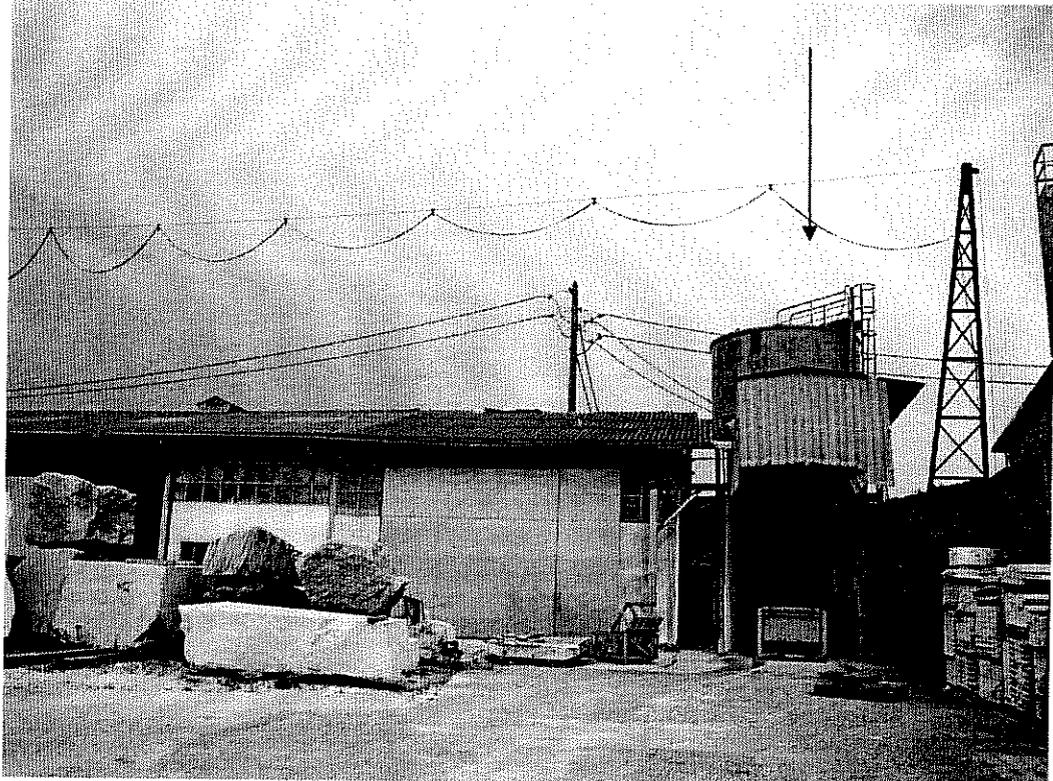


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A.1 - Vista dal piazzale del prospetto lato levante



CAPANNONE - A.1 - La zona silos e cabina elettrica



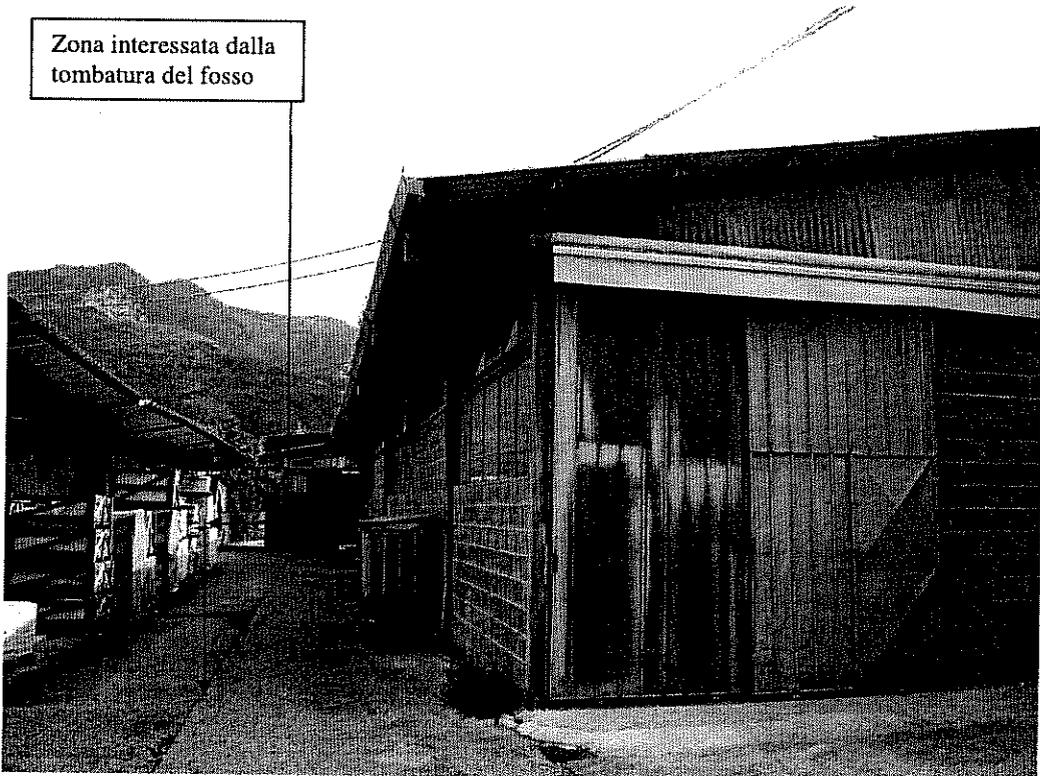
COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A.1 - Vista del lato mare



CAPANNONE - A.1 - Vista lato ponente della porzione di immobile privo di Concessione Edilizia

Zona interessata dalla tombatura del fosso

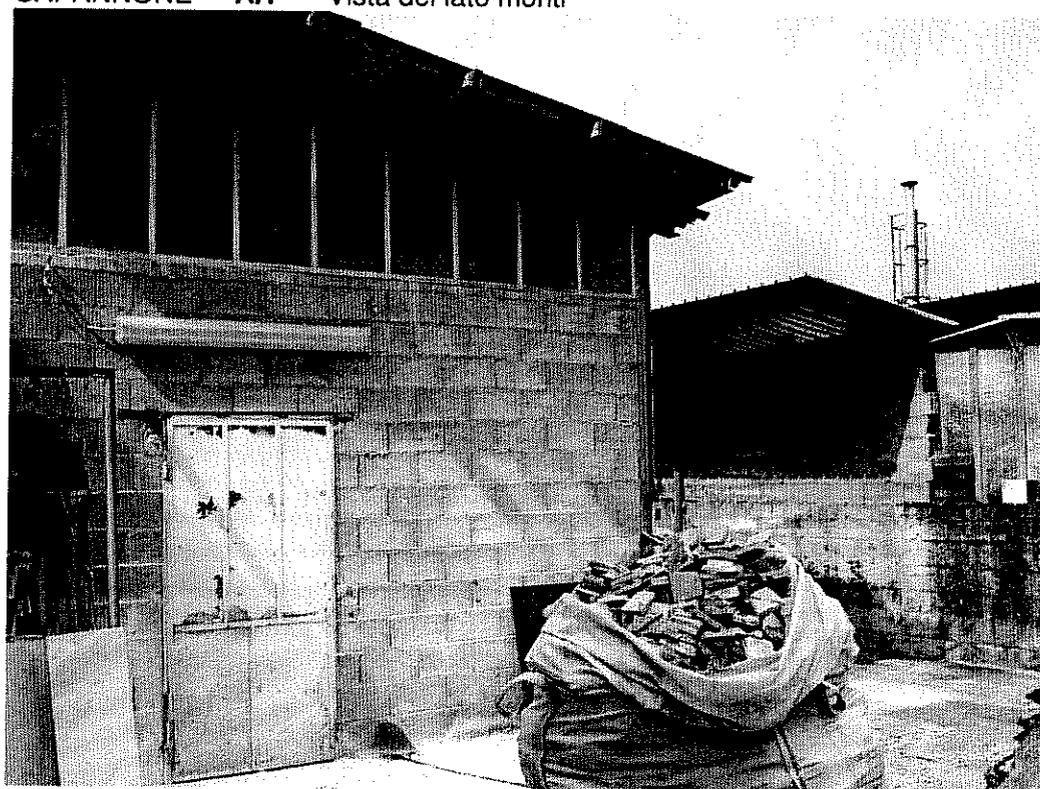


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A.1 - Vista del lato ponente (porzione di immobile privo di C. E.)

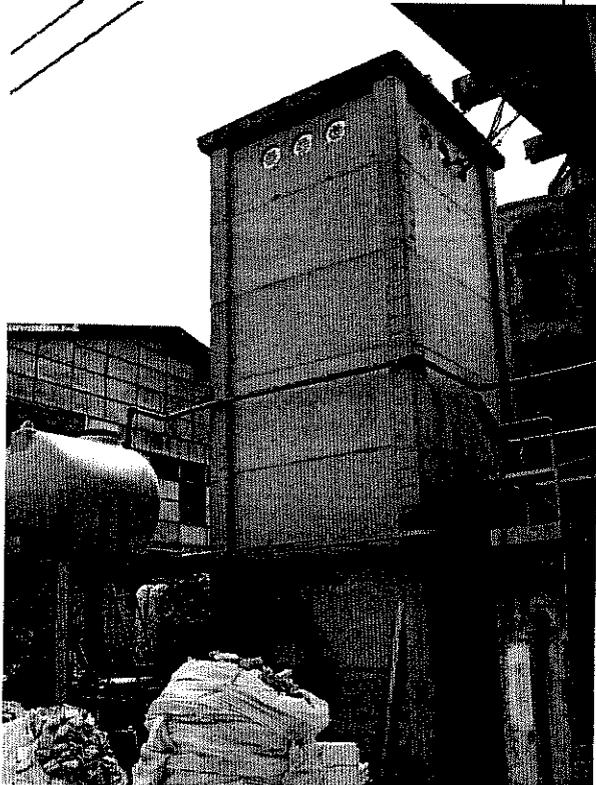


CAPANNONE - A.1 - Vista del lato monti

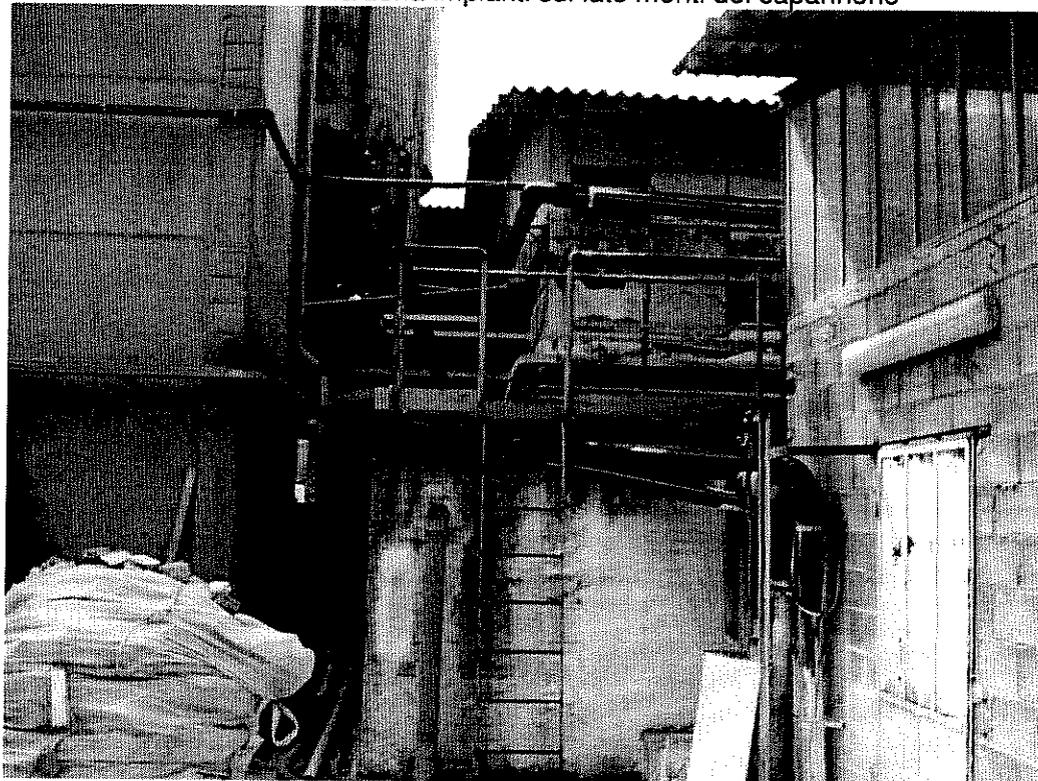


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A.1 - La cabina elettrica posta sul lato monti

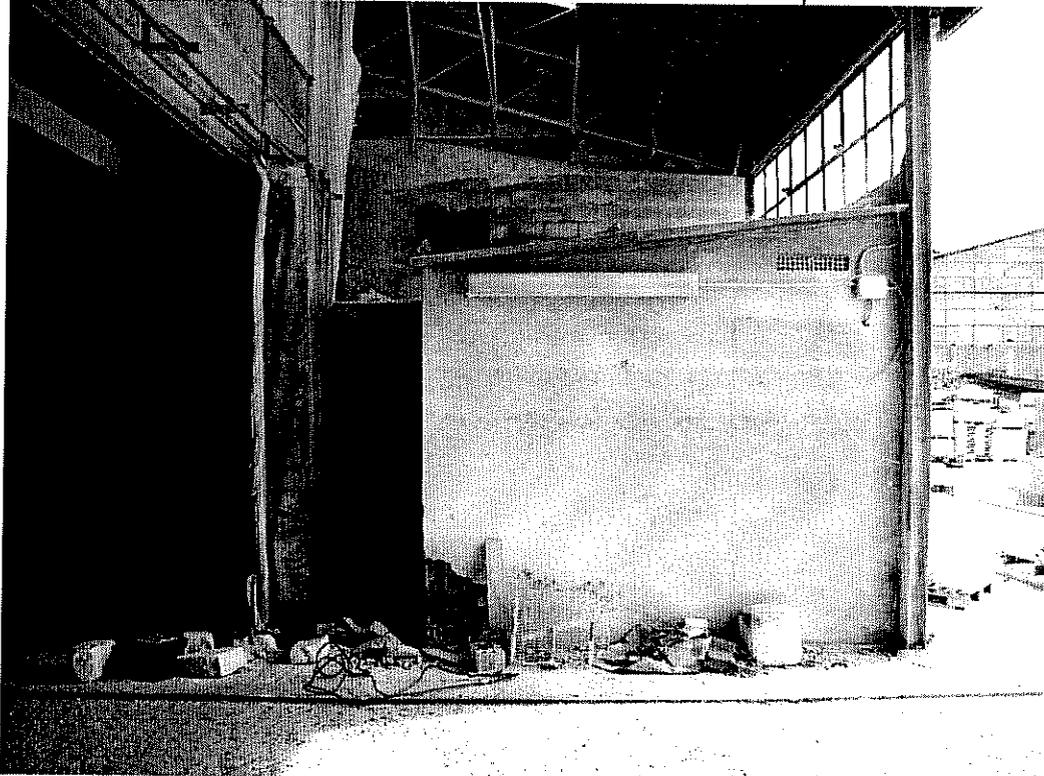


CAPANNONE - A.1 - La zona impianti sul lato monti del capannone

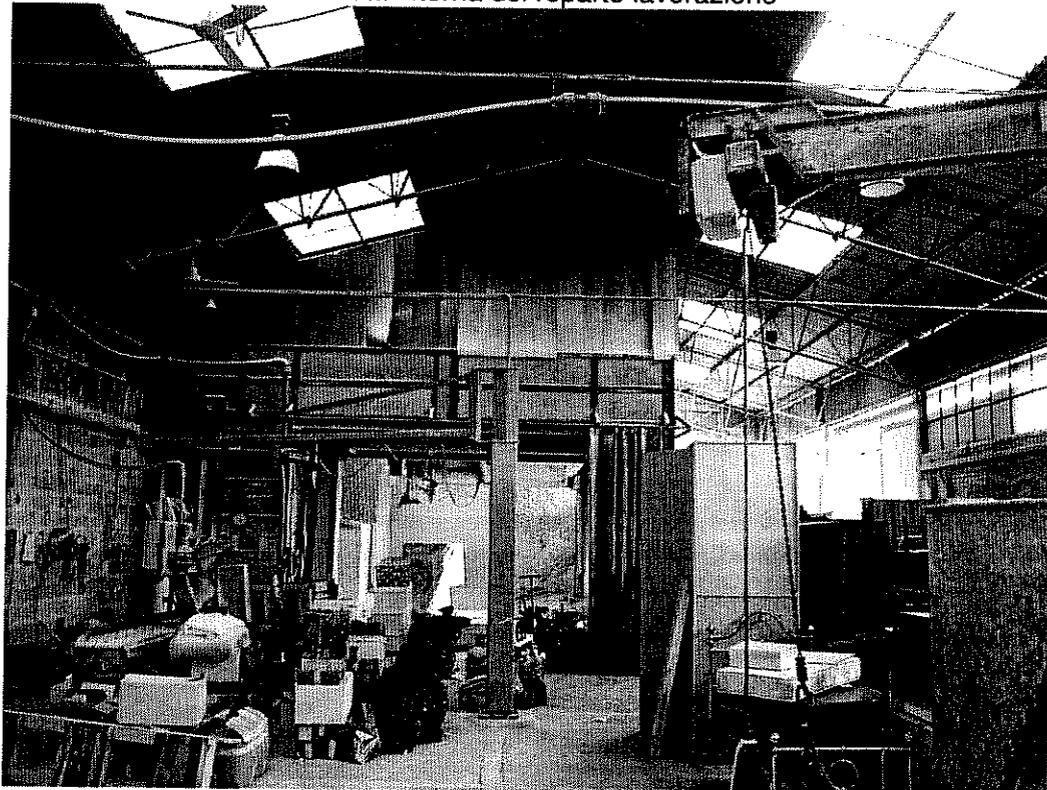


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A.1 - Il locale ufficio visto dall'interno del capannone

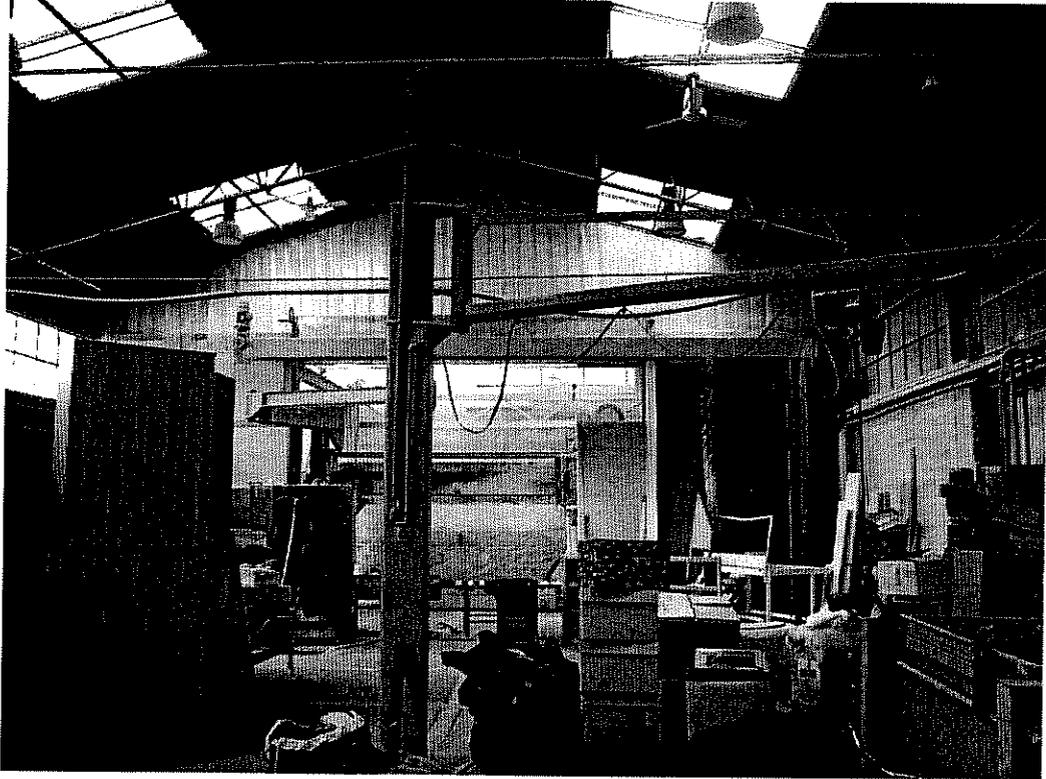


CAPANNONE - A.1 - Vista interna del reparto lavorazione

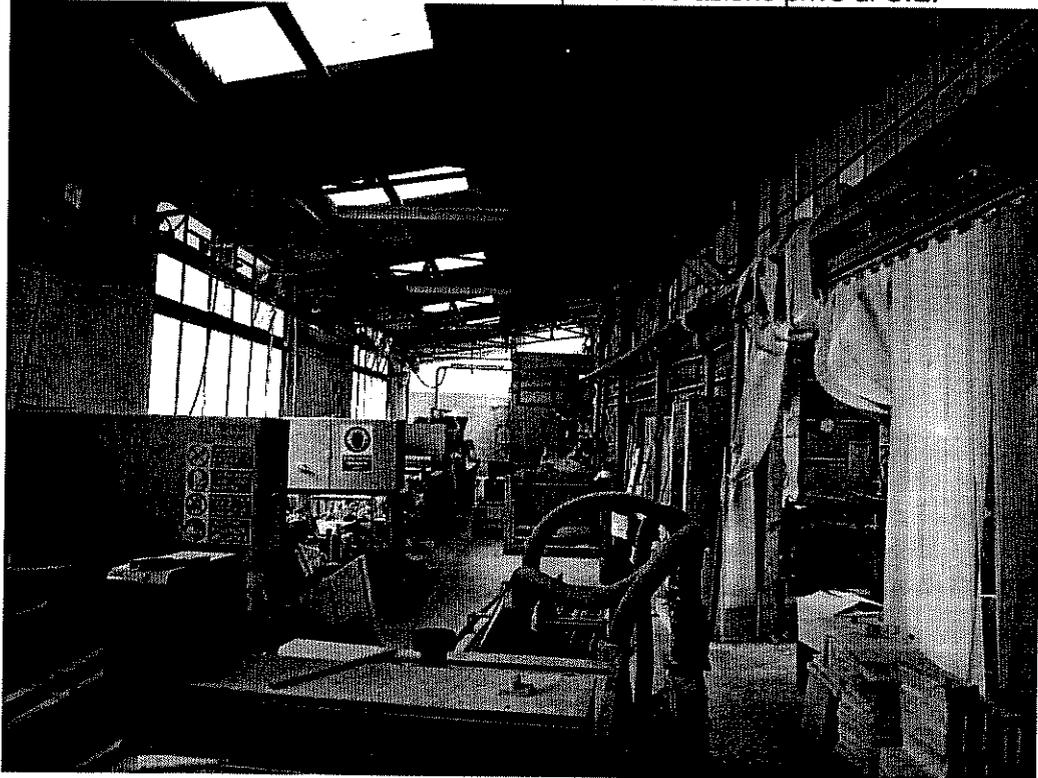


COMPENDIO AZIENDALE

CAPANNONE - A.1 - Vista interna del reparto lavorazione



CAPANNONE - A.1 - Vista interna del reparto lavorazione privo di C.E.



COMPENDIO AZIENDALE

Il secondo "box" presente nel piazzale dell'azienda, costituito da una struttura metallica leggera scorrevole ricoperta da telo in pvc,



Il piazzale dell'azienda



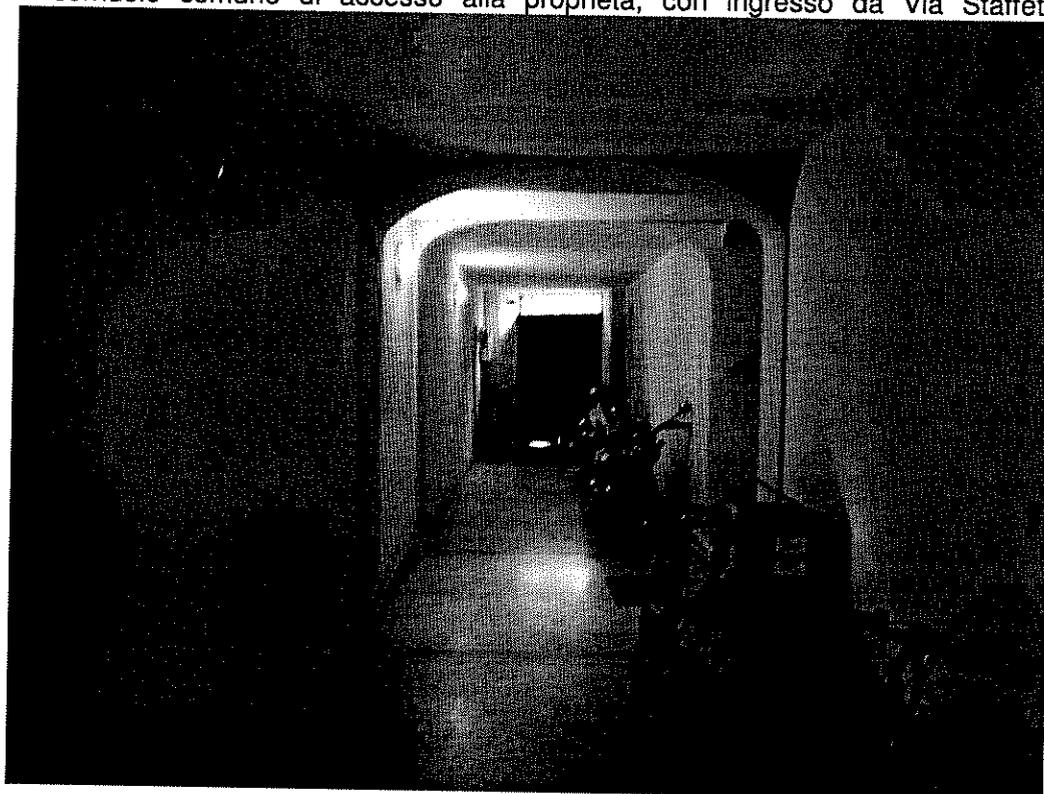
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

Vista da Via Staffetti dell'ingresso al corridoio comune di accesso alla proprietà



Il corridoio comune di accesso alla proprietà, con ingresso da Via Staffetti

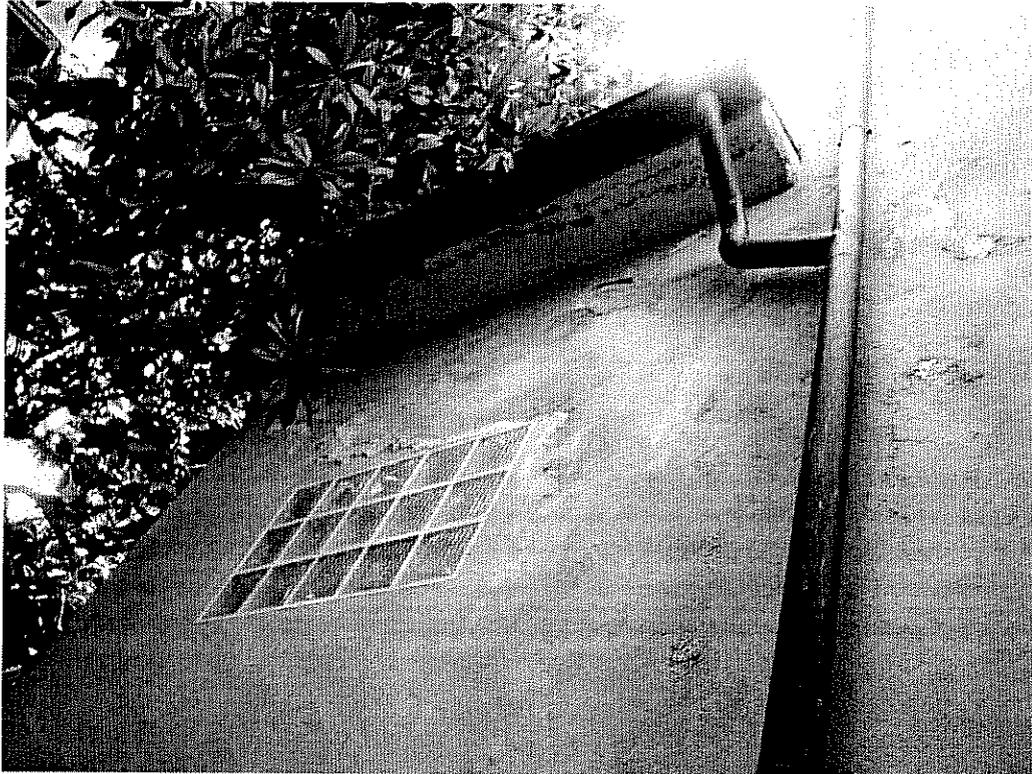


IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

La corte comune



Particolare di gronda dell'immobile



IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

La corte esclusiva



La corte esclusiva

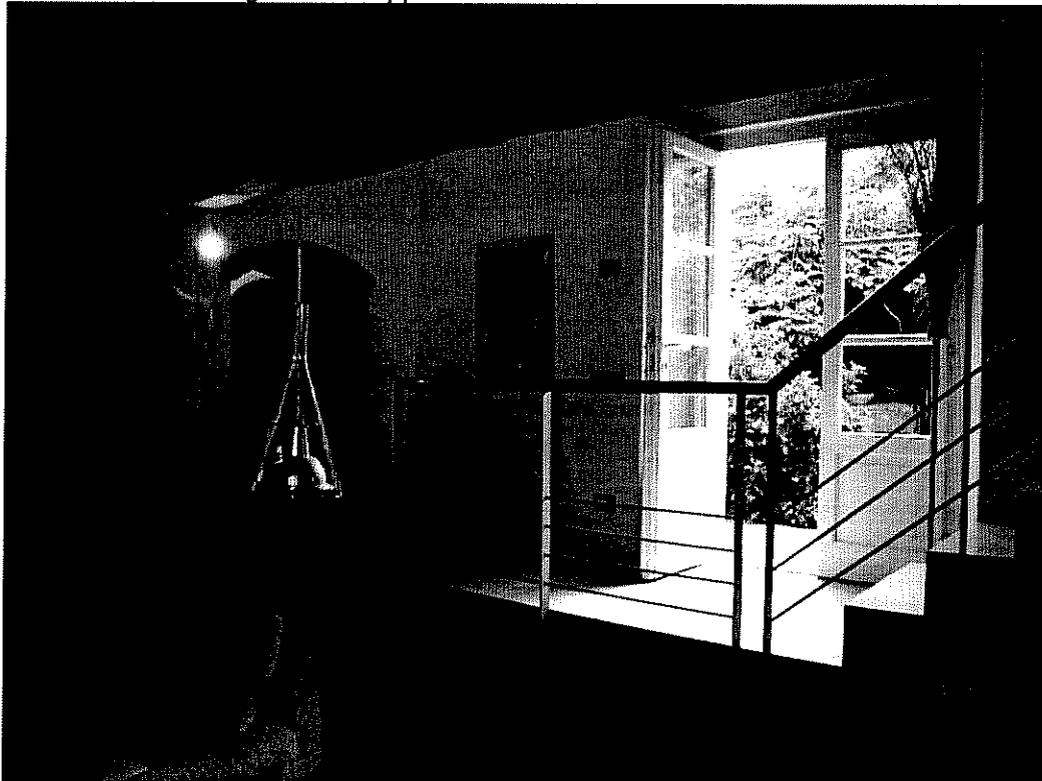


IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

La corte esclusiva



Vista interna dell'ingresso all'appartamento dalla corte esclusiva

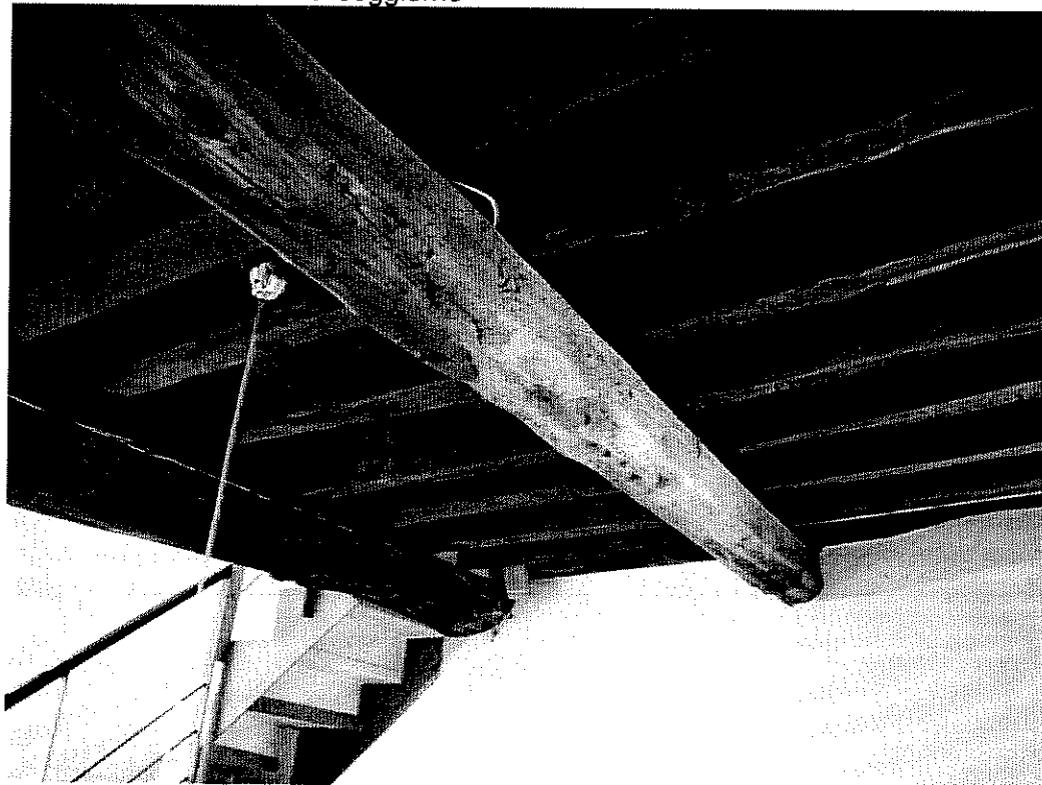


IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

Il soggiorno



Particolare del soffitto del soggiorno

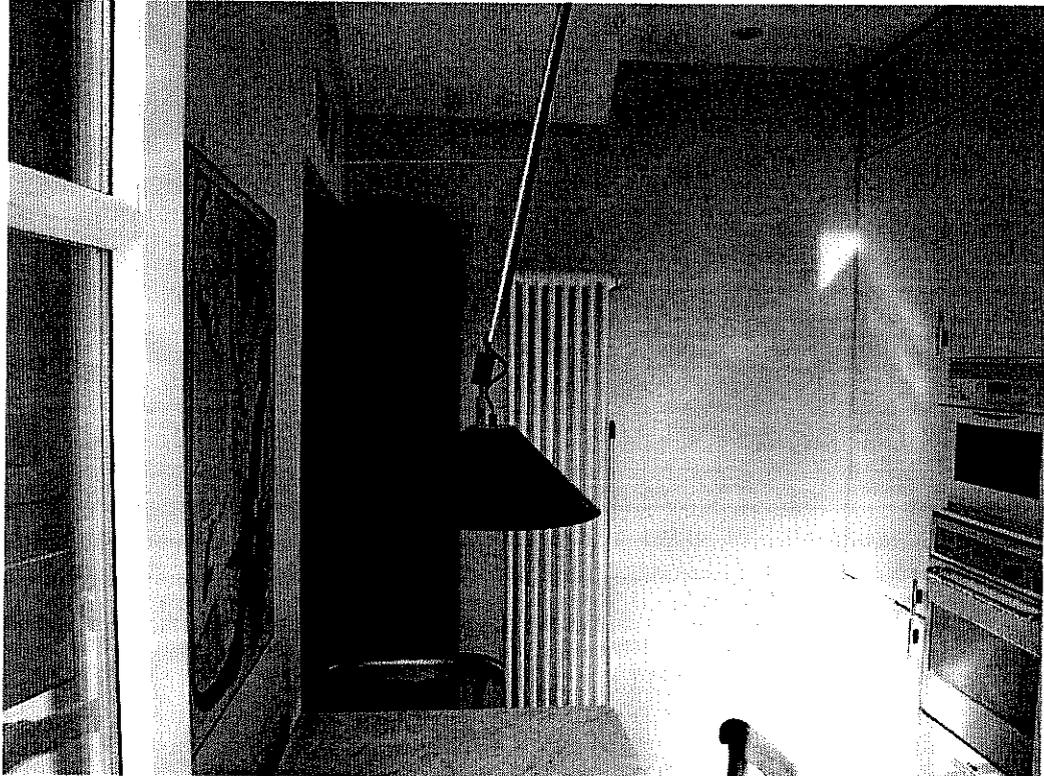


IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

La sala da pranzo

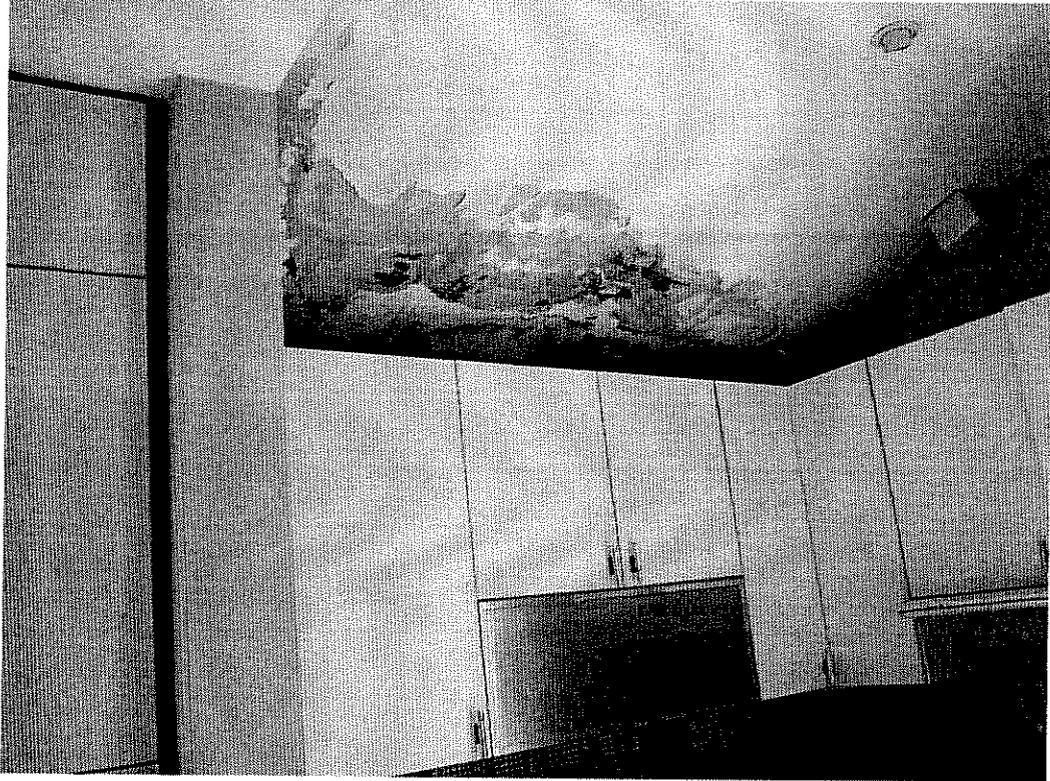


La cucina



IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

Particolare del soffitto della cucina

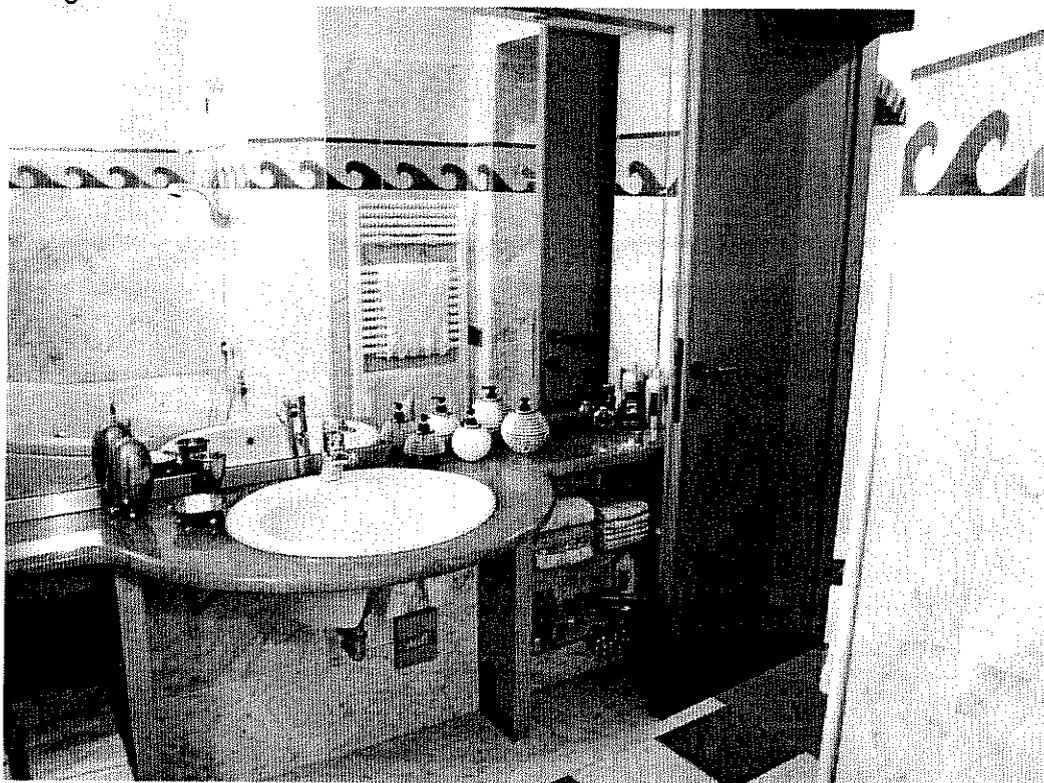


Vista interna del corridoio verso la zona notte



IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

Il bagno



La cameretta

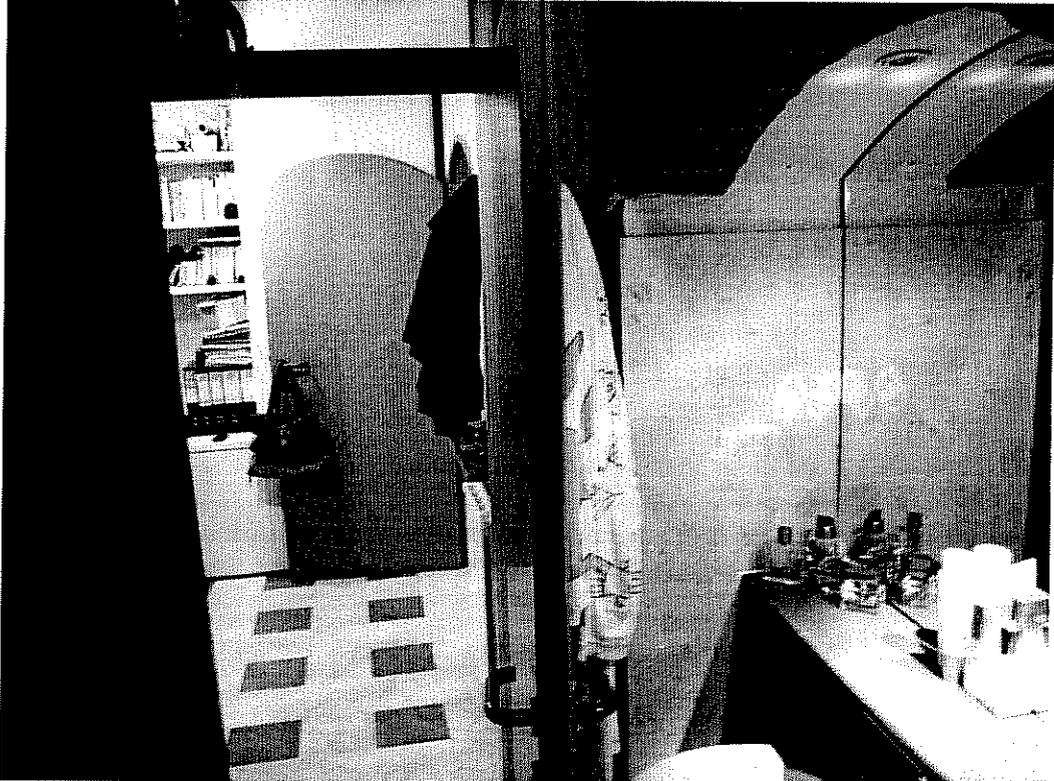


IMMOBILE AD USO ABITAZIONE - B -

La camera



Vista interna dei locali di servizio



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOCALI AD USO GARAGE E DEPOSITO - C -

Vista da Via Staffetti dell'ingresso al garage



L'ingresso ai locali dalla corte comune



LOCALI AD USO GARAGE E DEPOSITO - C -

Il locale adibito a garage



Il locale deposito adibito a tavernetta





Stato dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2011 - Comune di MASSA (RZ3) - < Foglio: 90 - Particella: 82 - Subalterno: 0 >
TINELLI n. 47 piano: T;

Min. A. (Nuovo Comune Edilizia D'Assisi)



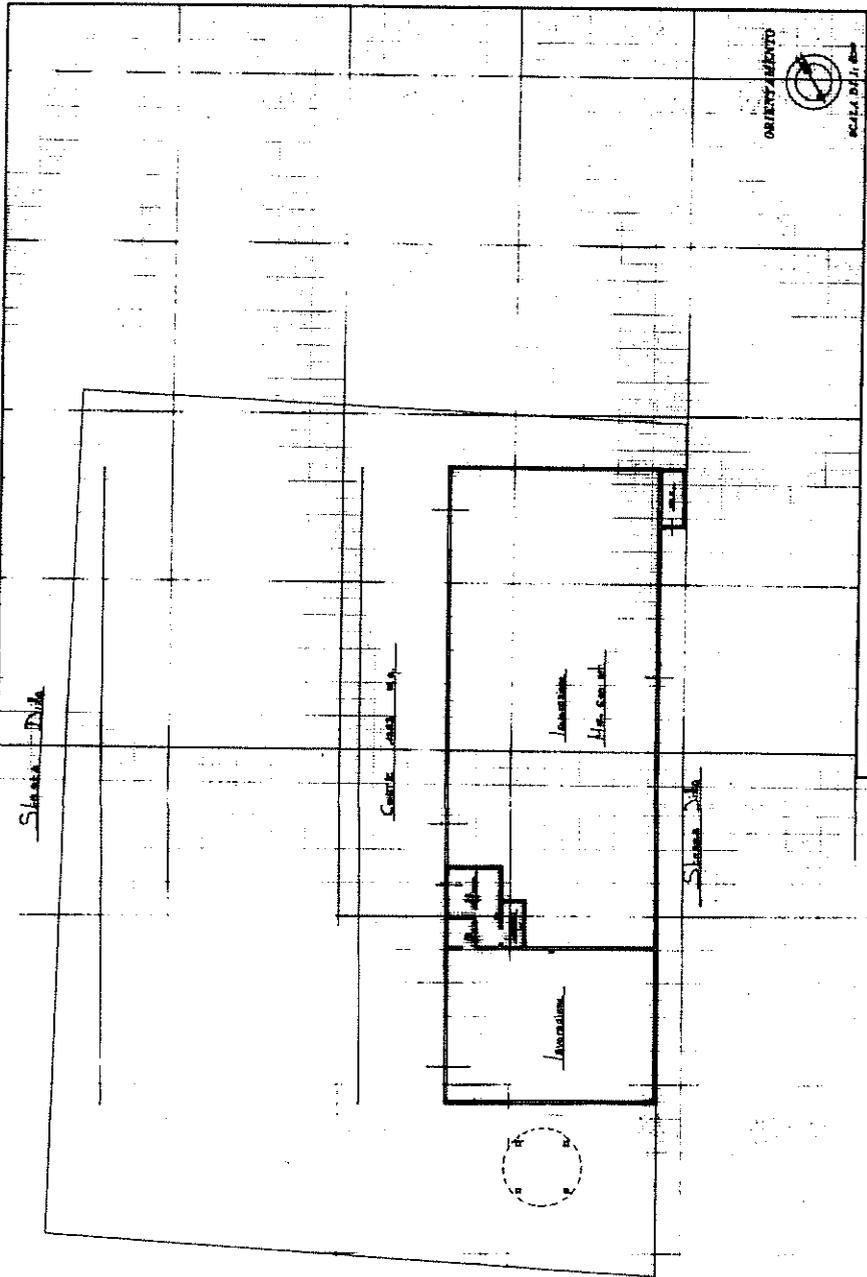
Linea 200

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ENERGIATI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di MASSA

Via TINELLI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Energetico di MASSA



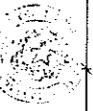
ORIENTAMENTO



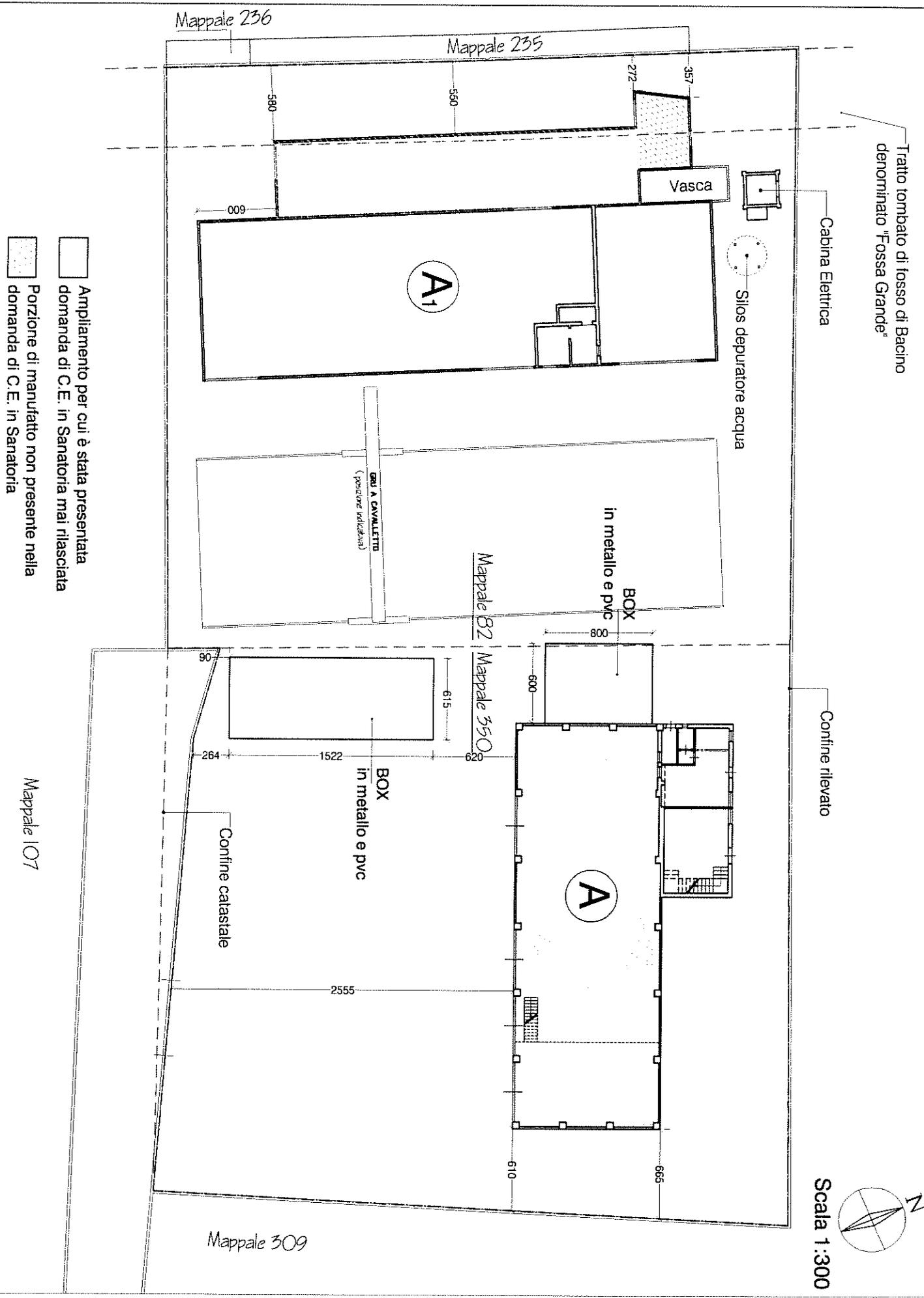
Completata da: GRONETRA
(Mod. 7) - Comune di CASALE
Frazione di Alto di GRONETRA
della Provincia di LA SPEZIA
data: 15/12/98
Firma: [Signature]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 DIC. 1998
PROT. N° B4205



10 metri



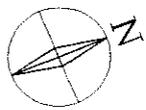
Tratto tombato di fosso di Bacino denominato "Fossa Grande"

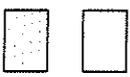
Cabina Elettrica

Silos depuratore acqua

Confine rilevato

Scala 1:300



-  Ampliamento per cui è stata presentata domanda di C.E. in Sanatoria mai rilasciata
-  Porzione di manufatto non presente nella domanda di C.E. in Sanatoria

Mappale 107

Mappale 309

Concordato Preventivo
R.C.P. 03/11

UBICAZIONE : Comune di Massa
Via Tinelli
RIF. CATASTALI: Fg.90, Mappali 82, 350, 352, 235 e 236

ALLEGATO. 2.4
Stato rilevato - Planimetria Generale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Dichiarazione protocollo n. MS0113972 del 09/11/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa

Via Luigi Staffetti

oiv. 18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 81

Particella: 250

Subalterno: 5

Compilata da:
Gallino Giacomo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 4970

Scheda n. 1

Scala 1: 200

porzione di resede esclusivo come da
scheda n 16797043 del 28-11-1939

p.lia 247

resede
esclusivo
p.lia 250
sub 5

p.lia 248
resede
esclusivo

p.lia 249

lavandera

h. 245

h. 260

w.c.

p.lia 251

resede
a comune

Ingresso
comune

altra u.i.

altra u.i.

p.lia 221

terrazza

K

h. 270

h. 345

w.c.

dis.

h. 305

h. 305

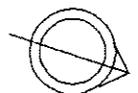
altra u.i.

10 metri

Piano Primo

Via L. Staffetti

Piano Terra



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2011 - n. T22965 - Richiedente: GNNMSM64A30F023T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/06/2011 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 81 - Particella: 250 - Subalterno: 5 >
VIA LUIGI STAFFETTI n. 18 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Massa**

Dichiarazione protocollo n. MS0078046 del 02/08/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa

Via Luigi Staffetti

civ. 16-18

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 81

Particella: 250

Subalterno: 2

Compilata da:

Gallino Giacomo

Iscritto all'albo:

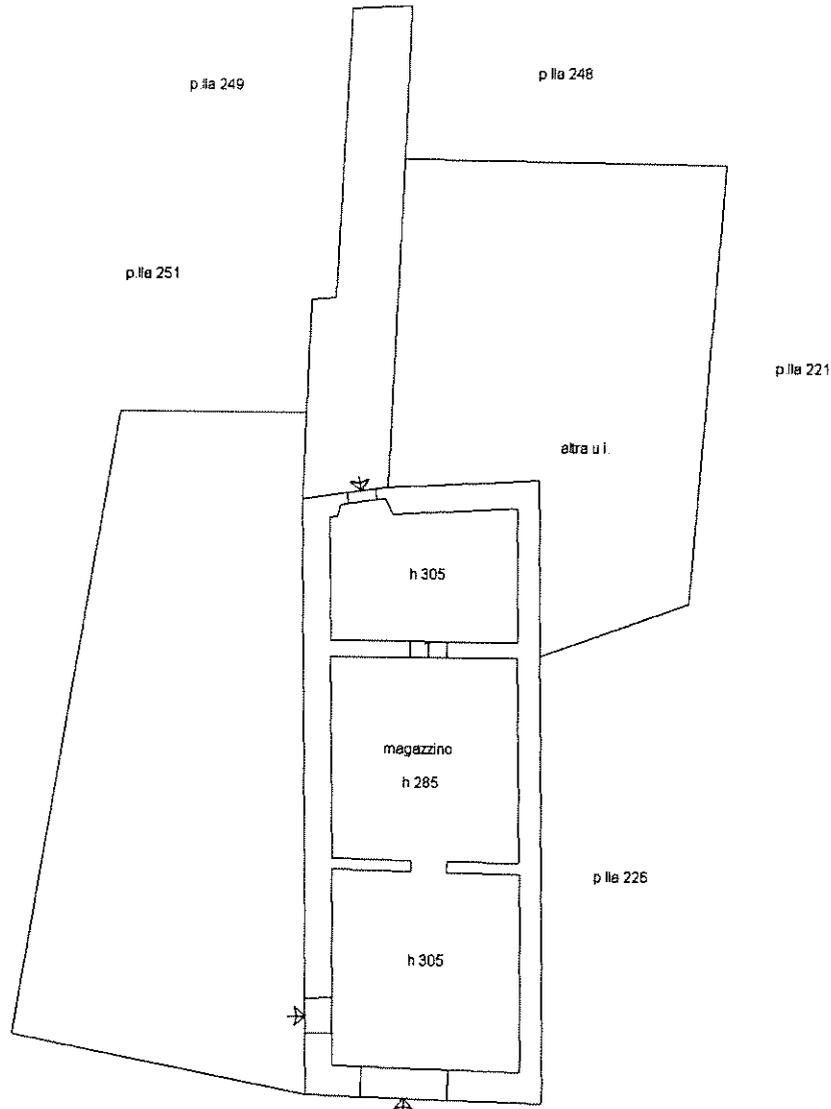
Geometri

Prov. Firenze

N. 4970

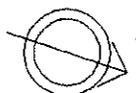
Scheda n. 1

Scala 1:200



Via L. Staffetti

PIANO TERRA



NORD

Catasto del Fabbricati - Situazione al 25/06/2011 - Comune di MASSA (F023) - < Foglio: 81 - Particella: 250 - Subalterno: 2 - VIA LUIGI STAFFETTI n. 16 n. 18 piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 25/06/2011 - n. T22963 - Richiedente: GNNMSM64A30F023T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

CONCORDATO PREVENTIVO DI

R.C.P. N°03/2011

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RETTIFICATIVA**

Giudice Delegato : Dott. Giovanni SGAMBATI
Commissario Giudiziale : Dott. Maurizio TONINI
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

Un'attenta rilettura della relazione tecnica estimativa redatta dal sottoscritto in occasione del mandato conferito in data 2 maggio 2011 dal G. I. Dott. G. Sgambati, inerente il concordato preventivo della [REDACTED]

[REDACTED] ha evidenziato un errore nella individuazione della proprietà.

Lo scrivente a seguito dei sopralluoghi descriveva il complesso aziendale denominato **A1** nello stato di fatto in cui si trovava, sia per le parti edificate che per l'area scoperta. Per quanto riguarda la parte di area scoperta, veniva riportata l'intera superficie quando in realtà una porzione di area, benché sulla stessa fosse edificato un volume abusivo regolarmente descritto e motivato, vedi pag 6 della precedente relazione, fosse in proprietà a terzi, nello specifico il mappale 352.

Quasi sicuramente un refuso di stampa, induceva in errore lo scrivente il quale pur non valutando le volumetrie esistenti sul mappale 352 (correttamente) ne imputava però nella stima finale la superficie come "area scoperta", vedi specchietto che segue:

CAPANNONE – A1 – distinto al foglio 90 mappale 82; 235; 236

DENOMINAZIONE	SUP.	VAL. UNITARIO MQ	VALORE
Reparti di produzione	mq. 460,50	€. 700,00	€. 322.350,00
Zone a servizi	mq. 19,50	€. 900,00	€. 17.550,00
Area scoperta	mq. 1.598,00	€. 80,00	€. 127.840,00
Totale complessivo			€. 467.740,00
TOTALE CIFRA TONDA			€. 470.000,00

Alla luce di quanto sopra si ritiene di dover rettificare quanto relazionato in precedenza, limitatamente al capannone denominato **A1** nella precedente perizia, e descrivere giustamente il complesso in proprietà esclusiva alla [REDACTED]

L'unità oggetto di concordato è composta da :

- **A.1** - Capannone ad uso industriale comprensivo di piazzale esclusivo individuato come segue: Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara - Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	RENDITA
90	82	D/7	€. 2.658,72
	235	Uliveto	€. 0,27
	236	Uliveto	€. 0,06

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

██████████ con sede in ████████ – C.F. ██████████ – Proprietà 1/1

Ai fini estimativi si deve pertanto rettificare la valutazione nel modo che segue:

CAPANNONE – A1 – distinto al foglio 90 mappale 82; 235; 236

DENOMINAZIONE	SUP.	VAL. UNITARIO MQ	VALORE
Reparti di produzione	mq. 460,50	€. 700,00	€. 322.350,00
Zone a servizi	mq. 19,50	€. 900,00	€. 17.550,00
Area scoperta	mq. 1.358,00	€. 80,00	€. 108.640,00
Totale complessivo			€. 448.540,00
TOTALE CIFRA TONDA			€. 450.000,00

In conclusione, fermo restando quanto precedentemente relazionato in ordine alla provenienza immobili, legittimità urbanistica e valutazioni complessive si rettifica il valore del **LOTTO A1**, in **€. 450.000,00**.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto, la presente rettifica indica il valore del **LOTTO A1** in **€. 450.000,00**, tenendo conto che detto valore non include nessun tipo di attrezzatura e/o macchinario fisso e/o mobile del compendio stimato.

Inoltre nella formazione del suddetto Lotto si dovrà tener presente che al momento della vendita si dovrà provvedere a:

- 1) costituzione del diritto di passo a favore del mappale 352 (destinazione padre di famiglia) sul lato mare del mappale 82 e del capannone, per quanto consentito dalla larghezza del capannone stesso;
- 2) costituzione del diritto a favore del lotto A1 per la cabina Enel con analogo principio del punto che precede;
- 3) rendere indipendente il capannone A1 (mapp. 82) dal retrostante manufatto insistente sul mapp. 352 mediante scollegamento degli impianti elettrico e idrico, comuni, e chiusura delle aperture interne che attualmente mettono in collegamento le due strutture.

Massa, 22.10.2013

Il CTU
Arch. Luca Martini