

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
Sezione Fallimentare

[REDACTED]
di [REDACTED]
con sede in [REDACTED]

Giudice delegato:

Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore fallimentare:

Dott.ssa Elena Baccioli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Geom. Andrea Tassi

INDICE

- 1 - PREMESSA
 - 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
 - 3 - CRITERI DI STIMA
 - 4 - ELENCAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI
 - 5 - ELENCAZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
 - 6 - CONCLUSIONI E RIEPILOGO
-

ALLEGATI:

- Planimetria generale localizzazione beni inventariati (All. A)
- Inventario e stima puntuale beni mobili (All. B)
- Schede tecniche componenti varie (All. C)
- Documentazione veicoli (All. D)
- Documentazione impianti di sollevamento (All. E)
- Documentazione fotografica immobile (All. F)
- Planimetrie punti di scatto (All. G)
- Planimetrie rilievo strumentale (All. H)
- Elaborati grafici (All. I)
- Titoli edilizi (All. L)
- Titolo di provenienza (All. M)
- Pratiche strutturali (All. N)
- Documentazione Catastale (All. O)
- Indagini Ipotecarie (All. P)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (All. Q)
- Individuazione Merce S.I.A.D. (All. R)
- Visura Camerale storica (All. S)
- Sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato attuale (All. T)
- Computo metrico estimativo (All. U)
- Istanza di rivendica Mediocredito Italiano s.p.a. (All. V)

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA






RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO


1) Premessa

Il sottoscritto **Geom. Andrea Tassi** con studio professionale sito in Massa (MS) in Galleria Michelangelo Buonarroti n° 18 iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n°1240 a seguito dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nel procedimento di cui all'epigrafe conferitogli dall'illustrissimo Giudice **Dott. Alessandro Pellegrini**, si impegnava a redigere relazione scritta tale da espletare al meglio l'incarico affidato.

L'incarico affidato allo scrivente C.T.U. consiste nel valutare beni mobili ed immobili della società fallita e fornire le indicazioni necessarie per l'espletamento delle formalità, o di quant'altro necessario affinché tutti i beni siano prontamente liquidabili.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 27/04/2018 alle ore 10:00 presso la sede del 

Dalla disamina della dichiarazione di fallimento e si evince che la società fallita 
 ha come oggetto sociale lo svolgimento dell'attività di esecuzione di impianti elettrici, elettronici, meccanici e simili, nonché il commercio al minuto ed all'ingrosso, l'importazione e l'esportazione di materiali elettrici, elettronici e meccanici.

L'attività si svolgeva prevalentemente all'interno della sede della società stessa ubicata nel  e la produzione propria consisteva nella realizzazione di apparati meccanici, elettrici ed elettronici, nella commercializzazione degli stessi ed attività correlate.

Il compendio immobiliare ove si svolgeva l'attività è censito al N.C.E.U. di Massa Carrara, in Comune di Carrara, al foglio n. 99, mappale n. 338.

2) Svolgimento delle operazioni peritali

Il C.T.U. nel periodo dal 27/04/2018 al 05/12/2018 effettuava oltre 30 sopralluoghi durante i quali prendeva visione della struttura, dei veicoli e degli innumerevoli beni mobili presenti, ne determinava i quantitativi e le condizioni e redigeva un accurato reportage fotografico catalogando ogni bene o gruppo di beni con un numero di articolo.

All'interno del compendio immobiliare si è riscontrato un numero assai elevato di beni mobili, disomogenei tra loro ed accatastati in diversi punti del capannone e del piazzale.

I quantitativi sono stati rilevati a peso, a volume, a numero o a "corpo" in base all'esigenza ed elencati nella tabella costituente l'Allegato "B" della presente relazione.

3) Criterio di stima

I beni mobili stimati sono stati visionati nel luogo dove sono attualmente custoditi. L'identificazione degli stessi è avvenuta mediante riscontro fisico, inventariando e quantificando quanto presente e rilevando ove possibile le caratteristiche utili per una precisa identificazione.

L'esperto stimatore precisa che quanto rinvenuto il loco è stato valutato ad esame visivo, pertanto la stima terrà conto delle condizioni appurabili visivamente.

L'esperto precisa poi che quanto visionato all'interno dell'azienda è stato stimato nelle condizioni in cui si trova tenendo conto del valore medio di mercato di prodotti uguali o simili i cui termini di confronto sono stati reperiti presso negozi e magazzini specializzati sparsi principalmente nell'intera Provincia di Massa-Carrara e le diverse differenze di prezzo unitario sono state prese in considerazione e mitigate eseguendo medie aritmetiche e ponderate a seconda delle caratteristiche dei vari prodotti.

Da significare che l'accertamento peritale è stato condotto basandosi sul rinvenimento diretto dei beni in azienda, identificandoli, classificandoli e quantificandoli materialmente in quanto nessun elenco attendibile è stato fornito all'esperto.

Si precisa che le stime riportate nella tabella di valutazione nonché nella presente perizia devono essere considerate indicative circa il probabile valore di realizzo in quanto tali valori sono suscettibili di variazioni anche e soprattutto in funzione delle modalità di vendita.

A tal riguardo l'esperto stimatore precisa che il più probabile valore di mercato dei singoli prodotti è quello specificato nell'allegato "B", tuttavia bisogna precisare che il prezzo unitario accertato ed accertabile è quello ottenuto dal confronto con i prezzi al dettaglio della medesima merce mentre la metodologia di vendita propria delle procedure fallimentari fa sì che la merce non venga venduta singolarmente ma venga venduta in lotti comportando un notevole deprezzamento generale.

Va da sé che la cifra offerta dal mercato per un singolo prodotto è strettamente correlata alle esigenze personali dei consumatori finali i quali per la categoria dei prodotti in oggetto manifesta un interessamento perlopiù limitato a pochi elementi volta per volta.

Al fine di effettuare una valutazione di stima in grado di ottenere il più probabile valore di mercato della merce presente all'interno della ditta in oggetto in correlazione alle modalità di vendita, l'esperto ha ritenuto necessario redigere un elenco dettagliato dei singoli prodotti indicandone il più probabile valore di mercato e raggruppando gli stessi in categorie aventi come elemento di appartenenza la tipologia dei vari prodotti. In tal modo l'esperto ha potuto quantificare diverse percentuali di deprezzamento a seconda del raggruppamento dei vari prodotti in specifici lotti come meglio specificato nelle conclusioni della presente perizia.

Per quanto riguarda invece la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del più probabile valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone similari, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.P.R. n°138 del 23/03/1998 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto.

I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie commerciale per la tipologia in oggetto è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (uffici-locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (Parcheggio e carico-scarico merci)

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale ed in particolare nel caso del compendio immobiliare oggetto di stima le superfici degli accessori diretti si dividono in:

- Superfici dei locali ad uso Spogliatoi e servizi igienici
- Superfici dei locali ad uso Uffici
- Area scoperta

Il C.T.U. in virtù della presenza di superfici accessorie costituenti un fattore incrementativo a causa del loro particolare livello di qualità ambientale rispetto alle caratteristiche della superficie principale, nel rispetto e secondo le indicazioni del D.P.R. n°138 del 23/03/1998 ritiene corretto e congruo applicare i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Coefficiente pari ad 1,1 per le superfici dei locali ad uso spogliatoi e servizi igienici
- Coefficiente pari ad 1,5 per le superfici dei locali ad uso Uffici

Per quanto riguarda l'area scoperta si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva.

Per quanto riguarda la quota di comproprietà del mappale 267, il C.T.U. ai soli fini estimativi ha ritenuto non dover considerare la stessa nel calcolo della consistenza in quanto il prezzo unitario attribuito al capannone è stato stabilito considerando l'incremento di valore dovuto alla suddetta comproprietà ed alle servitù di passaggio su di esse costituite a favore del mappale 338.

4) Elencazione e valutazione dei beni mobili

L'elencazione e la stima puntuale dei beni mobili presenti presso la sede della società fallita viene descritta dettagliatamente nell'Allegato "B" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente rapporto di valutazione.

L'elenco è formato da 1557 voci ed assegna a ciascun articolo un numero, seguito da indicazioni sul quantitativo, descrizione degli oggetti, documentazione fotografica e valore stimato al netto dell'IVA.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato sulla base dei reali prezzi di mercato praticati per oggetti simili tenendo in considerazione lo stato di conservazione nonché la vetustà degli stessi.

Per una più semplice lettura lo scrivente ha proceduto a raggruppare gli articoli suddividendoli per categorie (o lotti), identificate da uno specifico target per semplificarne la ricerca all'interno del documento digitale, e riportando per ciascuna il valore complessivo stimato:

- Target “#A” ARREDAMENTO PER UFFICIO:
Articoli evidenziati in **CIANO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **6'142,00** IVA esclusa

- Target “#B” MACCHINE, ATTREZZATURE E CONSUMABILI PER UFFICIO:
Articoli evidenziati in **MAGENTA** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **3'222,50** IVA esclusa

- Target “#C” COMPONENTI ELETTRONICI VARI:
Articoli evidenziati in **VERDE** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **31'191,00** IVA esclusa

- Target “#D” UTENSILI, ACCESSORI O SIMILARI VARI:
Articoli evidenziati in **GIALLO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **3'252,00** IVA esclusa

- Target “#E” AUTOVETTURE, AUTOCARRI E VEICOLI IN GENERE:
Articoli evidenziati in **GRIGIO BLU** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **23'600,00** IVA esclusa

- Target “#F” MACCHINARI ED ATTREZZATURE INDUSTRIALI VARIE:
Articoli evidenziati in **NERO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **32'049,00** IVA esclusa

- Target “#G” MOBILI, CAVALLETTI, SCAFFALATURE ED ARREDAMENTO VARIO OFFICINA:
Articoli evidenziati in **GRIGIO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **6'381,00** IVA esclusa

- Target “#H” DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE E COLLETTIVA:
Articoli evidenziati in **ARANCIONE** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **398,00** IVA esclusa
- Target “#I” MOTORI ELETTRICI, RIDUTTORI, TRASMISSIONI E CORRELATI:
Articoli evidenziati in **AZZURRO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **14'793,00** IVA esclusa
- Target “#L” RIFIUTI DA SMALTIRE:
Articoli evidenziati in **ROSSO** nell'allegato “B”.
Costo complessivo smaltimento pari ad € **621,00** IVA esclusa
- Target “#M” COMPONENTI OLEODINAMICI VARI:
Articoli evidenziati in **VERDE CHIARO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **3'150,00** IVA esclusa
- Target “#N” MARMI E PIETRE IN GENERE:
Articoli evidenziati in **VIOLA** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **3'825,00** IVA esclusa
- Target “#O” COMPONENTI ELETTRICI VARI:
Articoli evidenziati in **GIALLO 9** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **13'476,00** IVA esclusa
- Target “#P” SCARTI METALLICI DA RICICLARE:
Articoli evidenziati in **GIALLO 10** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **541,20** IVA esclusa
- Target “#Q” IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO VARI:
Articoli evidenziati in **GRIGIO CHIARO** nell'allegato “B”.
Valore complessivo pari ad € **8'620,00** IVA esclusa
(dall'importo sopra cifrato è stato scomputato il valore dell'impianto di sollevamento rivendicato dalla Soc. Microcredito Italiano s.p.a. (vedasi Allegato V) ed identificato all'Articolo n. 212 nell'Allegato B).

- Target “#R” MACCHINE DISTRIBUTORI SELF SERVICE ALIMENTARI:
 Articoli evidenziati in **BLU** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **0,00** IVA esclusa
 (la presente categoria viene esclusa dal calcolo in quanto i distributori risultano di proprietà della Società . Lo scrivente ha provveduto a contattare la filiale locale sita in a conferma di quanto sopra. Il curatore dovrà occuparsi di concordare con l'azienda la riconsegna dei distributori e della merce contenuta negli stessi).
- Target “#S” CINGHIE, CATENE E COMPONENTI VARI PER SOLLEVAMENTO:
 Articoli evidenziati in **BLU CHIARO** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **946,00** IVA esclusa
- Target “#T” COMPONENTI PNEUMATICI VARI:
 Articoli evidenziati in **GIALLO VERDE** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **2'549,00** IVA esclusa
- Target “#U” FERRAMENTA, TUBAZIONI, VALVOLE E PRODOTTI VARI:
 Articoli evidenziati in **TURCHESE** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **8'852,30** IVA esclusa
- Target “#V” MATERIE PRIME, AVANZI DI LAVORAZIONE O SIMILARI:
 Articoli evidenziati in **BORDEAUX** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **17'420,00** IVA esclusa
- Target “#W” ESTINTORI:
 Articoli evidenziati in **ROSSO 9** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **140,00** IVA esclusa
- Target “#X” BOX, BARACCHE, UFFICI E STRUTTURE SIMILARI MOBILI:
 Articoli evidenziati in **VERDE SCURO** nell'allegato “B”.
 Valore complessivo pari ad € **2'000,00** IVA esclusa
- Target “#Y” VARIE NON CLASSIFICABILI NELLE CATEGORIE PRECEDENTI:

Articoli evidenziati in **BLU 9** nell'allegato "B".

Valore complessivo pari ad € **15,00** IVA esclusa

Il sottoscritto, nel caso in cui il curatore fallimentare decida di raggruppare una o più categorie di beni all'interno di "macro categorie" o "macro lotti", consiglia la seguente suddivisione:

- Lotto "A" insieme al lotto "B"
- Lotto "C" insieme al lotto "O"
- Lotto "D" insieme al lotto "H"
- Lotto "F" insieme ai lotti "G-V-Y"
- Lotto "I" insieme al lotto "M"
- Lotto "Q" insieme al lotto "S"

Dalla sommatoria delle categorie (o lotti) sopra elencate scaturisce un valore complessivo pari ad € **181'942,00 (centottantunomilanovecentoquarantadue/00)** IVA esclusa.

In merito al valore di realizzo il C.T.U. ritiene che debbano essere determinate delle percentuali di riduzione ai valori stimati (costituenti il più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie di vendita) in base alle varie tipologie di vendita.

Ciò a seguito del minor apprezzamento del mercato dovuto alla mancanza di qualsiasi forma di garanzia della merce in vendita ed al naturale deprezzamento dovuto all'acquisto "in blocco", oltre ai costi necessari a pulizia, imballaggio e trasporto che resteranno a carico dell'acquirente.

Dette percentuali, da considerarsi indicative circa il probabile valore di realizzo, sono state quantificate dallo scrivente come di seguito elencato:

- riduzione pari al 30% in caso di vendita per singole categorie (o lotti),
- riduzione del 40% in caso di vendita per macro-categorie (o macro lotti),
- riduzione del 50% in caso di vendita in unico blocco.

5) Elencazione e valutazione beni immobili

IDENTIFICAZIONE IMMOBILE:

Trattasi di capannone industriale con corte esclusiva sito nella zona industriale di Carrara (MS) nella Frazione di Avenza in Viale Domenico Zaccagna n. 6. censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al Foglio 99 Mappale 338

Oltre al fabbricato di cui sopra, la società fallita possiede una quota pari a 162,80/1000 di una striscia di terreno nella stessa località adibita a strada e distinta al catasto terreni del Comune di Carrara al Foglio 99 mappale 267

Strada identificata con il mappale 267:

Quota e tipologia di diritto:

162,80/1000 di proprietà di [redacted] avente sede legale in [redacted] C.F. e P.Iva: [redacted]

In data 25/09/2000 mediante atto pubblico del Notaio Carozzi Anna Maria veniva redatto atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Massa-Carrara il 05/10/2000 al n° 9021 r.g. e 6109 r.p.

Tale atto prevede che la striscia di terreno adibita a passo distinta con il mappale 267 del foglio 99 resti gravata di servitù di passo carrabile e pedonale, di elettrodotto, di attraversamenti di tubazioni acque bianche e nere, acquedotto industriale, luce, metano, telefono a favore dei mappali 263, 262, 266, 264, 265; su detta striscia di terreno è espressamente vietata la fermata e la sosta. - le parti hanno convenuto che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di detta strada sono a carico di tutti gli utenti in base ai millesimi.

Attuale intestazione al N.C.F.U.:

162,80/1000 di proprietà di [redacted] avente sede legale in [redacted].

Dati derivanti da: Variazione d'ufficio del 10/02/2005 protocollo n° MS0008287 in atti dal 10/02/2005 (n°311.1/2005).

Confini catastali:

Lato Monti mappale 331 - Lato Liguria mappali 330 e 320 (strada) – Lato Viareggio mappali 312 e 338 – Lato mare mappale 337.

Capannone industriale identificato con il mappale 338:

Quota e tipologia di diritto:

1/1 di piena proprietà di [REDAZIONE] avente sede legale in [REDAZIONE] C.F. e P.Iva: [REDAZIONE]

Attuale intestazione al N.C.E.U.:

[REDAZIONE] con sede in [REDAZIONE] –

Proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: Costituzione del 25/10/2007, protocollo n. MS0124410 in atti dal 25/10/2007.

Confini catastali:

Lato Monti mappale 312 - Lato Liguria mappali 337 e 267 (strada in comproprietà) – Lato Viareggio mappali 286 e 285 – Lato mare mappale 320 (strada).

Conformità Catastale:

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale in atti e la planimetria rappresentante lo stato attuale dell'immobile si evincono alcune difformità quali la mancata rappresentazione grafica dei manufatti esterni e la diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture verso l'esterno, in parte soggette a variazione catastale.

Regolarizzabili mediante:

Redazione e presentazione di denuncia di variazione catastale con procedura ministeriale DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

Nel costo non sono stati quantificati gli oneri per la redazione di pratica per l'inserimento in mappa dei manufatti insistenti sulla corte esterna a causa della necessità di demolire gli stessi al fine di ripristinare la legittimità edilizia del complesso oggetto di stima.

Costo stimato per pratica pari ad € 700,00 al netto di IVA e Cassa previdenziale di Legge.

DESCRIZIONE GENERALE:

L'immobile oggetto di procedura fallimentare consiste in un capannone industriale con annessa corte pertinenziale sito nel Comune di Carrara in Via Domenico Zaccagna n. 6 all'interno di un area industriale fortemente apprezzata dal mercato locale grazie ad una viabilità molto ben realizzata che collega i singoli capannoni alle principali arterie stradali ed al porto di Marina di Carrara.

Il fabbricato è stato ultimato approssimativamente nell'anno 2003 ed è costituito da una struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato che si erge su fondazioni del medesimo materiale e tamponature in pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato pitturate internamente e rivestite in graniglia esternamente fino alla quota delle finestre del piano primo.

Il manto di copertura è stato realizzato in lamiera coibentata tipo “sandwich” e gli infissi esterni sono in metallo e vetro nella parte adibita ad uffici ed in metallo e policarbonato nella restante parte.

Alle zone di lavorazione si accede mediante due ampi portelloni scorrevoli in metallo posti rispettivamente sul fronte e sul retro della struttura.

La zona adibita ad uffici si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, suddivisi come di seguito specificato:

- A piano terra troviamo un modesto vano adibito ad ingresso/ufficio front office, un ufficio privato realizzato con parete a vetri, un piccolo servizio igienico, un disimpegno e la scala di collegamento con il piano primo.
- A piano primo invece troviamo due comodi uffici di cui uno dotato di bagno e disimpegno ed uno dotato di ripostiglio, una modesta sala d'attesa, una modesta sala riunioni, un comodo servizio igienico con antibagno ed un corridoio che mette in comunicazione tutti i vani con la scala.

Internamente gli spazi si presentano in mediocre stato di conservazione ad eccezione dei pavimenti e dei massetti del piano primo che risultano fortemente danneggiati in più punti e non più complanari necessitando quindi di un intervento di rifacimento al fine di riportare il tutto in condizioni di ordinarietà.

La porzione produttiva si sviluppa al solo piano terra e risulta suddivisa in due ampi spazi principali più servizi messi in comunicazione mediante una generosa apertura.

La zona servizi, ricavata al di sotto della sagoma della zona uffici a piano primo, è suddivisa in disimpegno, spogliatoio, antibagno, due wc e due docce.

Gran parte della copertura del fabbricato necessita di un intervento di sostituzione a causa dell'ammaloramento dei pannelli di copertura che non risultano più idonei alla loro funzione come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (Allegato F).

Alla corte esterna si accede tramite due accessi carrabili ed un pedonale e si sviluppa per una superficie lorda di circa 2'114,00 Mq circondando il manufatto su tre lati.

La corte esterna risulta in parte ricoperta con uno strato di asfalto (prevalentemente lato Mare e Viareggio) ed in parte ricoperta con ghiaia (lato Monti).

Da significare che l'immobile necessita di un intervento generale di manutenzione in parte quantificato di seguito in fase di valutazione (Allegato U).

Caratteristiche zona: Zona industriale

Area Urbanistica: Sistema della pianura costiera – Zona industriale

Zona soggetta ai seguenti vincoli:

- Sito di bonifica di interesse Regionale D.M. 29/10/2013
- Pericolosità da alluvione fluviale bassa – Delibere n. 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato
- Rischio da alluvione fluviale medio – Delibere n. 231/2015 e 235/2016 del Comitato Istituzionale Integrato

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica prodotto in allegato (Allegato Q).

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, non si ravvisa la presenza di alcun servizio ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: Servizi offerti nella media.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente industriali.

Importanti centri limitrofi: Porto commerciale di Marina di Carrara posto ad una distanza pari a circa 2 Km.

Principali collegamenti pubblici: Fermata servizio di trasporto pubblico su gomma (Autobus) posta ad una distanza pari a circa 700 Ml.

STATO DI POSSESSO: Libero

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara non risulta registrazione di alcun contratto di locazione gravante sull'immobile in oggetto.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici da cancellarsi a cura e spese della procedura:

- Sentenza dichiarativa di fallimento del [REDACTED] pubblico ufficiale Tribunale di Massa, trascritta [REDACTED] al Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Soggetti a Favore: Massa dei creditori [REDACTED]
Soggetti contro: [REDACTED]
Immobili: Fg. 99 Particella 267 – Fg. 99 Particella 338

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione del 07/11/2017, repertorio n. 718/6617, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossioni, iscritta a Massa il 08/11/2017 al Registro Particolare n. 1309 – Registro Generale 9843.
Soggetti a Favore: [REDACTED]
Soggetti contro: [REDACTED]
Immobili: Fg. 99 Particella 338

- Ipoteca volontaria del [REDACTED] repertorio n. 39678/12946, pubblico ufficiale Notaio [REDACTED], trascritta a Massa il 06/11/2007 al Registro Particolare n. 3089 – Registro Generale 13213.
Soggetti a Favore: [REDACTED]
Soggetti contro [REDACTED]
Immobili: Fg. 99 Particella 338

Misure penali: nessuna

PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI:

- “[REDACTED]” avente codice fiscale [REDACTED] proprietario dal 27/12/1990 in forza di Atto Pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 27/12/1990 Rep. N°19.539 registrato a Carrara il 11/01/1991 al n°70 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara il 29/12/1990 al Registro Particolare 7275 – Registro Generale 9637

- “ [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED] proprietario dal 13/01/1999 in forza di Atto Pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 13/01/1999 Rep. N°28.567 registrato a Carrara il 01/02/1999 al n°137 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara il 02/02/1999 al Registro Particolare 580 – Registro Generale 850
- “ [REDACTED] proprietario dal 25/09/2000 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto Pubblico di compravendita a Rogito Dott. Notaio [REDACTED] a del 25/09/2000, repertorio n. 30614, registrato a Carrara il 09/10/2000 al n°889 mod.IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara il 05/10/2000 al Registro Particolare n. 6108 – Registro Generale 9020

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia n. 225/99 del 13/11/1999, intestata a [REDACTED], la quale prevedeva la realizzazione di vari fabbricati industriali.
- Autorizzazione n. 16 del 09/11/2001 per opere in variante alla Concessione Edilizia n. 225/99 del 13/11/1999.
- Autorizzazione n. 07/03 del 23/01/2003 per rinnovo Concessione Edilizia n. 225/99 del 13/11/1999.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) Presenza nella corte esterna di vari manufatti edificati in assenza di titolo da demolire.
- 2) Presenza di una parete divisoria interna al capannone realizzata con struttura metallica con interposti pannelli in lamiera coibentata da demolire.
- 3) Differente posizionamento e dimensioni di alcune aperture verso l'esterno (vedasi Allegato I, Tav 8 e 10), difformità sanabile ai sensi dell'Articolo 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.
- 4) Diversa distribuzione degli spazi interni (vedasi Allegato I, Tav 8 e 10), difformità sanabili ai sensi dell'Articolo 136 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.

Le difformità sanabili sopra riscontrate si ritengono regolarizzabili a mezzo di unica pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Articolo 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.

Le spese complessive necessarie all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria vengono stimate dal professionista in € 5'600,00 al netto di IVA e Cassa di Legge.

Si sottolinea la presenza di un deterioramento di gran parte dei pannelli di copertura e del piano di calpestio di parte degli uffici del piano primo.

Al fine di riportare il capannone ed i suoi componenti in condizioni di ordinarietà, lo scrivente produce in allegato Computo Metrico Estimativo dettagliato contenente la quantificazione dei singoli interventi (vedasi Allegato U).

CONFORMITÀ URBANISTICA: non si ravvisano difformità urbanistiche sostanziali.

Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 12 – Disciplina delle zone D produttiva e terziaria

1. Gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso previste per le singole sottozone produttive e terziarie sono:

a) SOTTOZONA D1 – INDUSTRIALE/ARTIGIANALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

- per le zone appartenenti alle Utoe 1D1 e tutte le altre Utoe non citate nei commi successivi del P.S. (individuate con semplice retinatura nella Tavola 1:2000 del R.U.) sono previste:

- destinazioni d'uso: d2, g1, f9;

- distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza;

- distanza minima dai confini pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;

- indici urbanistico ed edilizi: $U_f = 0,80$ mq/mq; $R_c = 40\%$; H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici; limitatamente all'Utoe 1D1 sono ammesse altezze maggiori di ml.12,00, che in ogni caso non potranno superare i ml.50,00, commisurate alle effettive esigenze degli interventi che dovranno essere adeguatamente documentate nei relativi progetti, in tal caso la distanza minima da strade e confini dovrà essere pari a ml.12,00;

- per le zone appartenenti alle Utoe 1D5, 1D6 e 1C9 del P.S. (con semplice retinatura evidenziate con lettera "A" nella Tavola 1:2000 del R.U.) sono previste:

- destinazioni d'uso: d2, g1, f9;

- indici urbanistico ed edilizi: $U_f = 0,80$ mq/mq; $R_c = 50\%$; H massima = ml.12,00 escluso volumi tecnici;

- *distanza minima dal ciglio stradale = pari all'altezza;*
 - *distanza minima dai confini = pari all'altezza o in confine previo accordo fra i proprietari dietro presentazione di atto registrato e trascritto;*
 - *per ogni singola unità produttiva sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio dell'attività, fino ad un massimo del 30% della Sul;*
 - *per gli edifici esistenti che abbiano già raggiunto le limitazioni di cui sopra, possono essere consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura massima del 10% della Sul esistente fino ad un max di mq.50.*
- *deve inoltre essere garantito:*
- *il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi di legge. In particolare per le unità produttive del settore del marmo devono essere predisposti gli impianti per il riciclaggio delle acque di lavorazione e gli impianti per la rimozione dei detriti.*
 - *l'adeguamento alle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme di sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori. In particolare nei fabbricati di nuova costruzione ed in quelli oggetto di demolizione e ricostruzione una quota della Sul pari a mq. 6,0 per addetto per le Unità locali fino a 50 addetti e a mq. 4,0 per addetto per le altre Unità locali, deve essere destinate ai seguenti servizi: spogliatoi, servizi igienici, mense ed eventuali attrezzature sociali e ricreative.*
 - *sugli edifici industriali che sono riconosciuti di valore storico-architettonico sono consentiti interventi diretti sui singoli edifici di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e di riutilizzo. Eventuali interventi di riqualificazione morfologica e funzionale, volti a sviluppare e/o trasformare le attività produttive esistenti, si attuano attraverso la redazione di specifico piano di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi di legge;*
 - *per la zona appartenenti alle Utoe 1D2 (area industriale dismessa ex Coka) si applica il rispettivo Piano Particolareggiato con le eventuali successive modifiche ed integrazioni;*
 - *per la zona produttiva di Turigliano appartenente alle Utoe 4.3 del P.S.(con semplice retinatura evidenziata con lettera "B" nella Tavola 1:2000 del R.U.) sono ammessi interventi di manutenzione qualitativa, restauro e ristrutturazione edilizia r1. Sono consentite le destinazioni d'uso C1 non alimentare (max 5%), C3 (max 5%), C4, C5, D1, D2 (max 25%), D3, F2, E1;*
 - *per la zona industriale all'interno della Utoe 1C6 di Nazzano del P.S.(con semplice retinatura evidenziata con lettera "D" nella Tavola 1:2000 del R.U.) è previsto un progetto di rilocalizzazione industriale ai sensi dell'Art. 20 del P.S., attraverso la formazione di apposito piano attuativo in assenza del quale si applicano gli interventi della sottozona D9 (produttiva di adeguamento);*
 - *ad esclusione delle zone descritte ai precedenti commi nelle quali sono previsti specifici Piani Attuativi, nelle aree prospicienti la Via Aurelia, V.le Zaccagna e Viale Galilei sono ammesse anche le destinazioni c4, e1;*

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale

Articolo 8 - Il sistema della pianura costiera

1. Comprende la parte della pianura bonificata caratterizzata da una diffusa e consistente urbanizzazione che si estende dal mare fino ai piedi delle colline, attraversato longitudinalmente da strade di comunicazione di interesse nazionale e regionale (Autostrada, Via Aurelia) e dalla ferrovia tirrenica. Questo sistema si caratterizza per l'esistenza di molteplici funzioni di forte specializzazione, collegate tra loro da infrastrutture di interesse urbano che svolgono funzione di connessione e di collettore tra le diverse zone (Viale Colombo, Viale XX Settembre, Viale Zaccagna, Viale Galilei), in particolare:

- un'area urbana che si è sviluppata dal dopoguerra fino ai giorni nostri che si estende sulla quasi totalità del territorio di pianura, caratterizzata da un tessuto residenziale che ha un assetto omogeneo nella parte più vicina alla costa, con ampie zone disomogenee/eterogenee nelle parti marginali, a tratti edificate in modo casuale e da recenti insediamenti di edilizia residenziale pubblica. All'interno dell'area urbana emerge la tenuta di Villa Ceci, permanenza residuale dell'antico sistema delle ville-fattorie;*
- l'arenile che rappresenta l'unico affaccio turistico-balneare della città e che si caratterizza come polarità turistica;*
- l'Internazionale Marmi e Macchine quale polo espositivo di interesse nazionale;*
- il porto commerciale che fa parte del sistema della portualità dell'alto Tirreno;*
- la zona industriale che dal Viale delle Pinete si estende fino alle pendici della collina, quasi del tutto ricompresa all'interno del perimetro del Consorzio della zona industriale Apuana;*
- la zona artigianale di Viale Galilei e gli insediamenti espositivi e direzionali che si affacciano lungo il Viale Zaccagna nel tratto a monte dell'autostrada;*
- la parte del centro storico di Marina che costituisce uno dei primi tessuti ordinati e regolari che per qualità e assetto, unitamente al nucleo storico di Avenza, costituiscono documento della storia urbana di Carrara;*
- un territorio agricolo dove si svolgono attività di tipo part time e dove talvolta sono presenti fenomeni di alterazione a causa di usi impropri e tipicamente urbani;*
- una residua zona umida nell'area del Battilanino che presenta ancora significativi elementi di integrità.*

2. In questa articolata struttura urbana il PS sostiene il miglioramento costante delle differenti componenti territoriali cercando di ridurre/mitigare gli elementi di più forte criticità, per garantire un più adeguato sistema della mobilità e della accessibilità, delle infrastrutture portuali, della struttura insediativa, del polo fieristico e degli arenili. A tal fine il PS detta specifiche direttive affinché gli atti di governo del territorio definiscano in modo coerente un sistema di regole tali da garantire che le azioni di tutela ambientale, di riqualificazione urbanistica ed edilizia e quelle di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali, avvengano sempre nel rispetto delle componenti essenziali del territorio

e, nel territorio rurale, nel rispetto dei principi insediativi in esso consolidati, nonché delle caratteristiche storiche che ancora permangono nella maglia agraria.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/ potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Lavorazione	Sup. lorda di pavimento	773,37	1	773,37
Uffici	Sup. lorda di pavimento	165,21	1,5	247,82
Spogliatoi e servizi igienici	Sup. lorda di pavimento	38,80	1,1	42,68
Area esterna	Sup. lorda di pavimento	2'114,15	0,1	211,42
<i>Superficie equivalente complessiva</i> =====>				1'275,29

CRITERI ESTIMATIVI O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Produttiva

Periodo di riferimento: 01/2018

Zona: Periferica / zona industriale - D1

Tipologia: Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato minimo (€/mq): 460,00

Valore di mercato massimo (€/mq): 650,00

VALUTAZIONE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario €</i>	<i>Valore complessivo €</i>
Lavorazione	773,37	650,00	502.690,50
Uffici	247,82	650,00	161.083,00
Spogliatoi e servizi igienici	42,68	650,00	27.742,00
Area esterna	211,42	650,00	137.423,00

<i>Valore complessivo stimato</i> =====>	828.938,50
--	------------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Valore stimato con procedimento sintetico comparativo parametrico	€ 828.938,50
Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 124.340,78
Oneri tecnici per regolarizzazione Catastale *'	€ 700,00
Oneri tecnici per sanatoria difformità riscontrate *'	€ 5.600,00
Costo opere edili necessarie alla normalizzazione *''	€ 92.645,00
Valore stimato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 605.652,72

*') Come descritto ai precedenti punti "identificazione immobile – conformità catastale" e "pratiche edilizie – conformità edilizia".

*'') Come scaturisce dal Computo Metrico Estimativo prodotto in allegato (Allegato U).

6) Riepilogo e conclusioni.

Per una più rapida lettura degli elaborati peritali l'esperto estimatore elenca brevemente di seguito valori complessivi stimati.

- *Valore complessivo immobile:* **€ 605.652,72**
- *Valore complessivo categoria "arredamento per ufficio":* **€ 6'142,00**
- *Valore complessivo categoria "macchine, attrezzature e consumabili per ufficio":* **€ 3'222,50**
- *Valore complessivo categoria "componenti elettronici vari":* **€ 31'191,00**
- *Valore complessivo categoria "utensili, accessori o similari vari":* **€ 3'252,00**
- *Valore complessivo categoria "autovetture, autocarri e veicoli in genere":* **€ 23'600,00**
- *Valore complessivo categoria*

<i>“macchinari ed attrezzature industriali varie”:</i>	€ 32'049,00
– <i>Valore complessivo categoria “mobili, cavalletti, scaffalature ed arredamento vario officina”:</i>	€ 6'381,00
– <i>Valore complessivo categoria “dispositivi di protezione individuale e collettiva”:</i>	€ 398,00
– <i>Valore complessivo categoria “motori elettrici, riduttori, trasmissioni e correlati”:</i>	€ 14'793,00
– <i>Costo complessivo smaltimento categoria “rifiuti da smaltire”:</i>	€ 621,00
– <i>Valore complessivo categoria “componenti oleodinamici vari”:</i>	€ 3'150,00
– <i>Valore complessivo categoria “marmi e pietre in genere”:</i>	€ 3'825,00
– <i>Valore complessivo categoria “componenti elettrici vari”:</i>	€ 13'476,00
– <i>Valore complessivo categoria “scarti metallici da riciclare”:</i>	€ 541,20
– <i>Valore complessivo categoria “impianti di sollevamento vari”:</i>	€ 8'620,00
– <i>Valore complessivo categoria “macchine distributori self service alimentari”:</i>	€ 0,00
– <i>Valore complessivo categoria “cinghie, catene e componenti vari per sollevamento”:</i>	€ 946,00
– <i>Valore complessivo categoria “componenti pneumatici vari”:</i>	€ 2'549,00
– <i>Valore complessivo categoria “ferramenta, tubazioni valvole e prodotti vari”:</i>	€ 8'852,30
– <i>Valore complessivo categoria “materie prime, avanzi di lavorazione o similari”:</i>	€ 17'420,00
– <i>Valore complessivo categoria “estintori”:</i>	€ 140,00
– <i>Valore complessivo categoria “box, baracche, uffici e strutture similari mobili”:</i>	€ 2'000,00

- <i>Valore complessivo categoria "varie non classificabili nelle categorie precedenti":</i>	€ 15,00
TOTALE GENERALE STIMA	€ 787.594,72

Con quanto sopra, tenendo in considerazione gli allegati, il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e precisazione.

Massa li 08/01/2019

Con osservanza

Il C.T.U. Geom. Andrea Tassi