

# TRIBUNALE DI MASSA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. **25/2019** di:

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatori Fallimentari: **Dott. Davide Benedini**

**Avv. Rebecca Bertolini**

# Perizia di stima

- ✓ Beni immobili siti in Carrara, loc. Avenza, Giovan Pietro 2
- ✓ Attrezzature e rimanenze di magazzino presenti all'interno del fondo



*Esperto Incaricato:*

**Geom. Luigi Chioni**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Massa Carrara al n. 936

Via Muzzini 316 - 55042 Forte dei Marmi

Tel: 328/9726045



## Indice

<i>Premessa</i> .....	3
<i>Accesso all'immobile</i> .....	3
<i>Identificazione catastale</i> .....	3
<i>Confini</i> .....	4
<i>Conformità catastale</i> .....	4
<i>Estremi atto di Provenienza</i> .....	4
<i>Situazione ipocatastale ventennale</i> .....	4
<i>Pregiudizievole</i> .....	6
<i>Descrizione generale</i> .....	7
<i>Descrizione del bene</i> .....	9
<i>Legittimità Urbanistica</i> .....	11
<i>Regolarità Urbanistica</i> .....	12
<i>Altre informazioni per l'acquirente</i> .....	13
<i>Stato di Possesso</i> .....	15
<i>Sentenza di fallimento</i> .....	15
<i>Consistenza &amp; Valutazione</i> .....	15
<i>Valutazione del bene</i> .....	16
<i>Attrezzature e rimanenze di magazzino</i> .....	17
<i>Stima del valore di realizzo della merce ad inventario</i> .....	19
<i>Conclusioni</i> .....	20
<i>Elenco degli allegati</i> .....	21

### **Premessa**

Il sottoscritto **geom. Luigi Chioni**, nato a Pietrasanta (LU) il 30/11/1974, libero professionista iscritto dell'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 936, con studio in Forte dei Marmi Via Mazzini 316, avendo ricevuto dai Curatori Fallimentari *Dr. Davide Benedini e Avv. Rebecca Bertolini*, la nomina di Perito Estimatore relativamente al fallimento in epigrafe, accettava l'incarico consistente nella **valutazione dell'unità immobiliare, delle attrezzature e delle rimanenze di magazzino al fine di valutarne il possibile valore di realizzo da utilizzare come prezzo di partenza per la vendita che avverrà in conformità a quanto disposto dagli artt. 105 e 107 L.F. e, ove compatibili, secondo le disposizioni del Codice di procedura civile.**

### **Accesso all'immobile**

In data *18 settembre 2019*, è stato svolto il primo sopralluogo presso il fondo commerciale oggetto di stima, alla presenza del sottoscritto e del Curatore Fallimentare Avv. Rebecca Bertolini.

Durante l'accesso all'immobile, sito a Carrara, loc. Avenza, Giovan Pietro civ.2, si è presa visione dello stato di fatto, svolto il rilievo fotografico e quello metrico.

Non si segnalano particolari difficoltà nello svolgimento del sopralluogo e dei rilievi svolti. L'immobile risulta libero da persone/attività.

Si precisa che, la rimanenza di magazzino da stimare e da sgomberare si trovava in un fondo limitrofo di altra proprietà, identificato catastalmente al subalterno 20, ma che in data 5 ottobre 2019 tutta la merce è stata trasferita (come da disposizione del G.D.) all'interno dei locali oggetto di stima.

E' stata infine redatta una stima degli arredi presenti, delle attrezzature e della rimanenza di magazzino, come riportato nell'inventario allegato.

### **Identificazione catastale**

Diritto di piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso fondo commerciale (*categoria catastale C/1*) sito in Comune di Carrara (MS), frazione *Avenza*, Via F.Turati 54 censito al **Catasto Fabbricati di Carrara al foglio 81:**

- *Particella 379, subalterno 19*
- *zona cens. 1,*
- *categoria C/1, classe 13,*
- *piano Terra,*
- *Consistenza 72 m<sup>2</sup>,*
- *Sup. Catastale 93 m<sup>2</sup>,*
- *rendita €2.502,54.*
- **Sceda catastale: Prot. MS19755 del 20/02/2007.**

*Ditta catastale in atti:*

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

### **Confini**

Il bene oggetto di stima confina a *nord* con beni di cui ai mappali 346 e 314 del foglio 81, ad *est* e a *sud* cortile interno di cui al sub 39 del mappale 379 del foglio 81, ad *ovest* con Via Giovan Pietro.

### **Conformità catastale**

**La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.**

*Sono state riscontrate le seguenti difformità:*

- Variazione spazi interni, in particolare sono state realizzate delle pareti all'ingresso per ricavarne un ripostiglio;
- Ribassamento del soffitto nella parte posteriore del negozio in particolare nella zona lavaggio teste, nella zona dei servizi ed in parte del retrobottega.

Le difformità riscontrate (quelle sanabili anche urbanisticamente) sono regolarizzabili mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con modello ministeriale DOCFA.

Il costo della Pratica Docfa, che verrà alla fine decurtato al valore di stima, si calcola pari ad Euro 500,00.

### **Estremi atto di Provenienza**

Il bene oggetto di stima risulta della Soc.:

[REDACTED]

con sede in [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

ad essa pervenuto in forza dell'atto di **VENDITA** (allegato), stipulato dal Notaio **Giulio Faggioni di Carrara Rep. 34.492 Racc. 14.203 del 30.04.2007;**

*Registrato a Carrara il 3 maggio 2007 al n. 540 serie 1T;*

*Trascritto a Massa il 4 maggio 2007 al n. 3412 di formalità*

*Note: gli identificativi catastali del bene oggetto di vendita non hanno subito variazioni rispetto all'atto di provenienza.*

### **Situazione ipocatastale ventennale**

Alla data del 7 ottobre 2019 i beni medesimi risultano in piena proprietà di:

[REDACTED]

con sede in [REDACTED] CF. e partita iva [REDACTED] in virtù di atto di acquisto a rogito Notaio Faggioni del 30 aprile 2007 rep. n. 34492/14203 trascritto il 4 maggio 2007 al n. 3412 di reg. part. da società [REDACTED] CF. e partita iva [REDACTED]

Alla società venditrice detti beni erano pervenuti:

**Quanto agli originari subalterni 1-2-3:**

- In parte per decreto di trasferimento immobiliare emesso dal Tribunale di Lucca il 22 luglio 2004 rep. n. 2104 trascritto il 24 luglio 2004 al n. 5514 di reg. part. contro [redacted] proprietario per successione legittima in morte del padre [redacted] deceduto il [redacted] den. n. 84/384 trascritta il 15 febbraio 1986 al n. 905.

Ed In parte per i seguenti atti di compravendita a rogito notaio Faggioni:

- in parte per atto di acquisto in data 27 luglio 2004 repertorio 30986/12469 trascritto il 30 luglio 2004 al n. 5736 di reg. part. contro [redacted] proprietario di dette unità immobiliari in parte per successione testamentaria in morte del fratello [redacted] deceduto [redacted] den. n. 85/429 trascritta il 12 settembre 1997 al n. 5499 di reg. part. ed in parte per successione legittima in morte del proprio padre [redacted] deceduto [redacted] den. n. 43/313 trascritta al n. 4147 di reg. part. nell' anno 1969.

- in parte per atto in data 27 luglio 2004 repertorio 30980/12466 trascritto il 30 luglio 2004 al n. 5733 di reg. part. contro [redacted]

[redacted] per essere loro pervenuti :

- quanto a [redacted] e [redacted] per successione legittima in morte di [redacted] deceduta [redacted] den. n. 89/20 trascritta il 29 ottobre 2003 al n. 7452 di reg. part. e per la quale non risulta trascritta accettazione di eredità e pertanto in merito alla stessa non è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni al ventennio.

- quanto ai signori [redacted] in forza di successione legittima in morte di [redacted] deceduto il [redacted] den. n. 61/429 trascritta il 29 agosto 1997 al n. 5056 di reg. part..

- In parte altresì per atto in data 30 luglio 2004 rep. n.30986/12469 trascritto il 30 luglio 2004 al n. 5735 di reg. part. contro i Signori [redacted]

**Al ventennio la piena proprietà dei subalterni 1-2-3 pervenne:**

quanto al solo signor [redacted] in parte per successione testamentaria in morte del fratello [redacted] deceduto [redacted] den. n. 85/429 trascritta il 12 settembre 1997 al n. 5499 di reg. part. ed in parte per successione

legittima in morte del proprio padre [redacted] deceduto [redacted] den. n. 43/313 trascritta al n. 4147 di reg. part. nell'anno 1969.

Quanto allo stesso [redacted] ed ai signori [redacted] per un ottavo ciascuno ed insieme per l'intero, per successione legittima in morte del proprio padre [redacted] deceduto [redacted] den. n. 43/313 trascritta al n.4147 di reg. part. nell'anno 1969.

**Quanto agli originari subalterni 4-5:**

Per atto di acquisto a rogito notaio Faggioni in data 27 luglio 2004 repertorio 30986/12469 trascritto il 30 luglio 2004 al n. 5736 di reg. part. contro [redacted] proprietario di dette unità immobiliari in forza della successione testamentaria in morte del fratello [redacted] deceduto il [redacted] den. n. 85/429 trascritta il 12 settembre 1997 al n. 5499 di reg. part. e della succitata successione paterna in morte di [redacted]

**Quanto agli originari subalterni 6-7:**

Per atto di acquisto a rogito notaio Faggioni del 27 luglio 2004 rep. n. 30986/12469 trascritto il 30 luglio 2004 al n. 5737 di reg. part. da [redacted]

Ai suddetti comproprietari erano pervenuti in parte per successione legittima in morte di [redacted] deceduto [redacted] n. 9/5 trascritta il 14 gennaio 2002 al n. 276 di reg. part. ed in parte per successione legittima in morte di [redacted] deceduto il [redacted] den. n. 23/5444 trascritta il 5 settembre 1985 al n. 4005 di reg. part..

Continuità nelle trascrizioni: NO

Non risulta trascritta accettazione di eredità della Sig.ra [redacted]

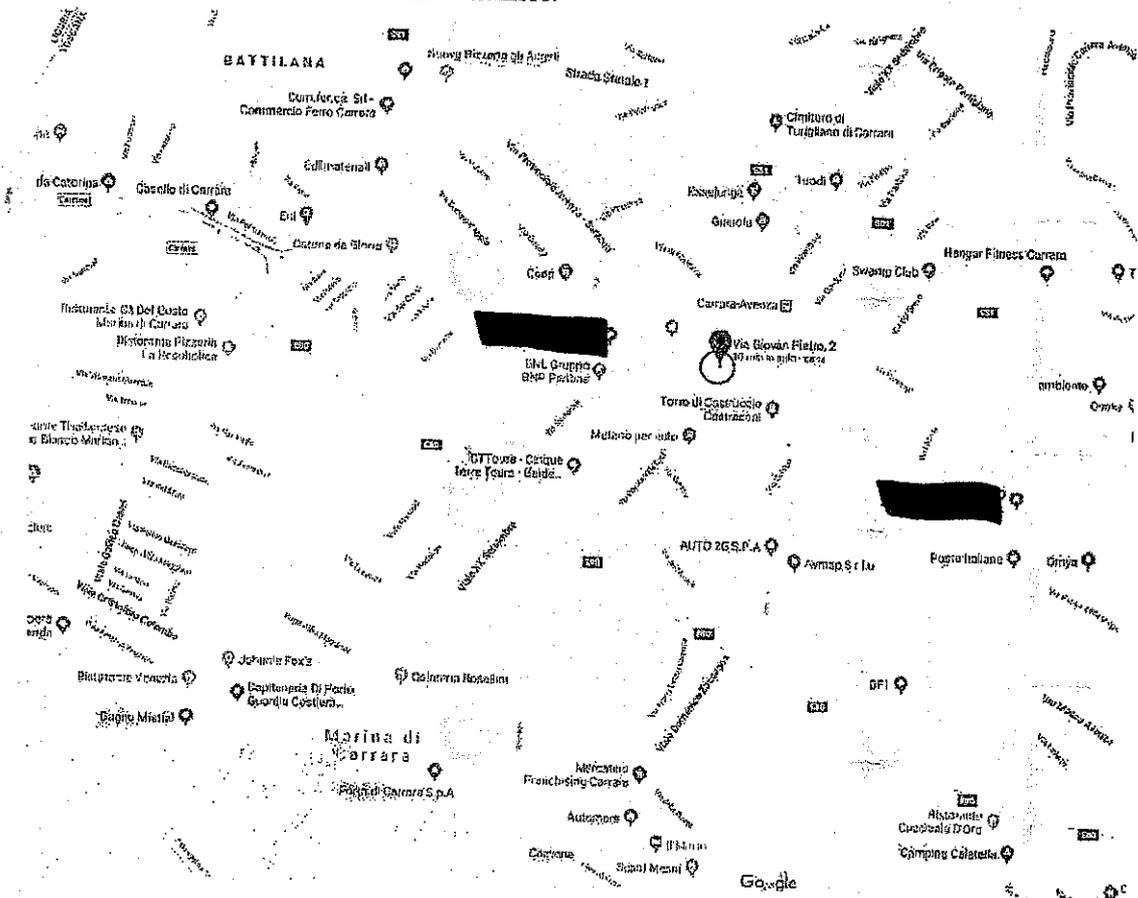
**Pregiudizievoli**

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 26 maggio 2007 al n. 1403 di reg. part. e 6294 di reg. gen. in favore di **Cassa di Risparmio di Carrara Spa** per totali Euro 260.000,00 ed euro 130.000,00 in linea capitale;
- **Ipoteca volontaria** iscritta il 4 maggio 2007 al n. 1157 di reg. part. e 5298 di reg. gen. in favore di **Cassa di Risparmio di Carrara Spa** per totali Euro 480.000,00 ed euro 240.000,00 in linea capitale.

## Descrizione generale

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso fondo commerciale situato nel Comune di Carrara, località Avenza, Via Giovan Pietro 2, facente parte di un complesso completamente ristrutturato a cavallo degli anni 2005/2007, denominato condominio [REDACTED]

Il complesso è ubicato in zona residenziale/commerciale (*contrassegnato con cerchio rosso nella figura in basso*), in pieno centro di Avenza, confinante direttamente con Via Turati e Via Giovan Pietro, una delle principali arterie di traffico urbano di Avenza, che corre parallelamente al mare e si collegata direttamente al vicino del Viale xx Settembre.



L'intero complesso di cui fa parte l'unità oggetto di stima si compone di tre corpi di fabbrica fra loro uniti da un'area interposta, alla quale si accede sia dalla Via Giovan Pietro sia dalla Via Turati e per i cui dettagli si rimanda al regolamento condominiale allegato alla presente relazione.

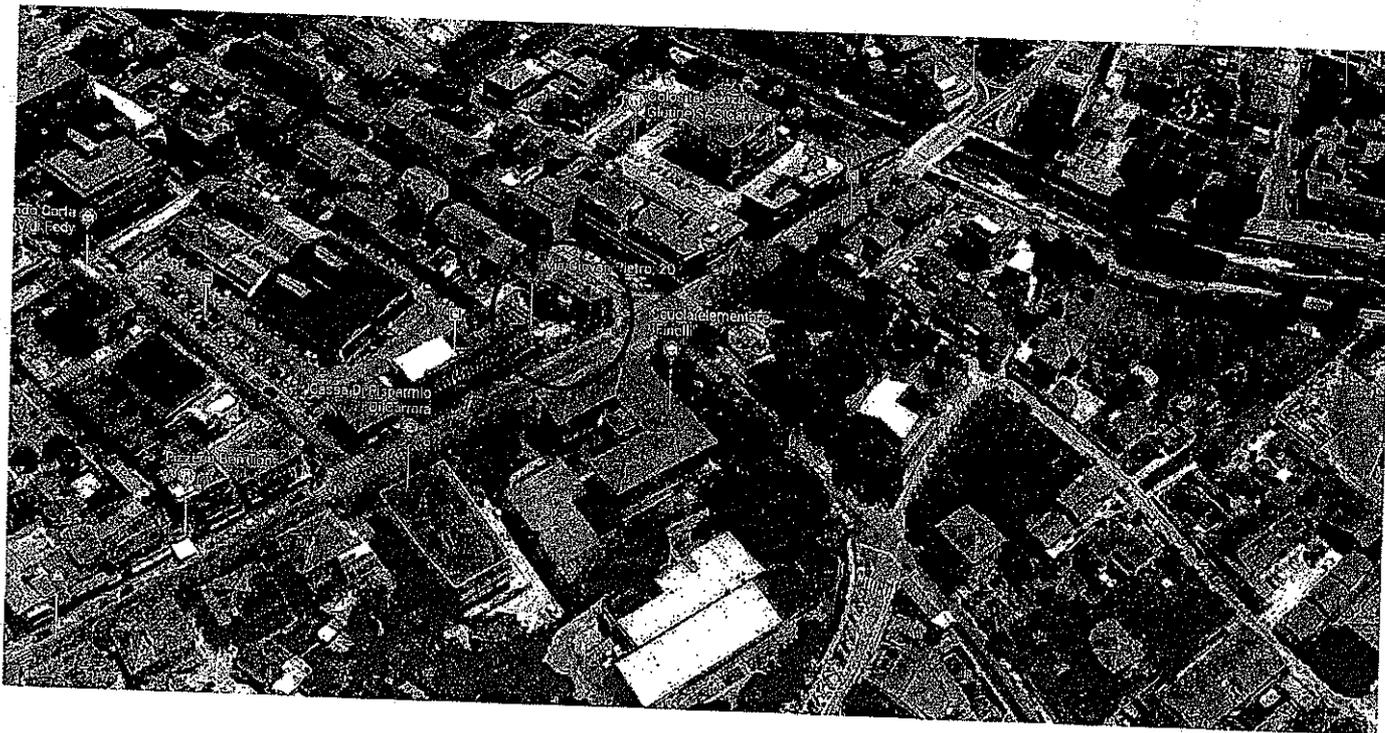
L'intervento edilizio che ha originato l'attuale complesso residenziale/commerciale è stato generato dalla più ampia ristrutturazione di vari fabbricati facenti parte di un complesso edilizio posto all'angolo tra Via Turati e

Via Giovan Pietro. Il fabbricato preesistente era in passato destinato a cinema e da anni in disuso.

I lavori di progetto sono stati eseguiti nell'ottica della salvaguardia dell'esteriore aspetto storico architettonico dei prospetti principali, comportando a termine dei lavori un complesso residenziale/commerciale tutto costituito da:

- 6 negozi al piano terra di cui 2 con annesso anche piano interrato;
- 6 appartamenti sviluppati tra il piano primo ed il piano terzo;
- 7 magazzini al piano terra.

Come rappresentato nella figura seguente, che ritrae una vista aerea del Centro di Avenza, il complesso si colloca nel piano centro urbano, tra abitazioni, scuole, parcheggi, attività commerciali medio piccole, bar, pizzerie; praticamente si colloca in quello che teoricamente è un tessuto ideale per i fondi commerciali come quello in questione, che oltre ad affacciarsi in una delle vie più trafficate, sulla stessa ha sia l'ingresso che una vetrina.



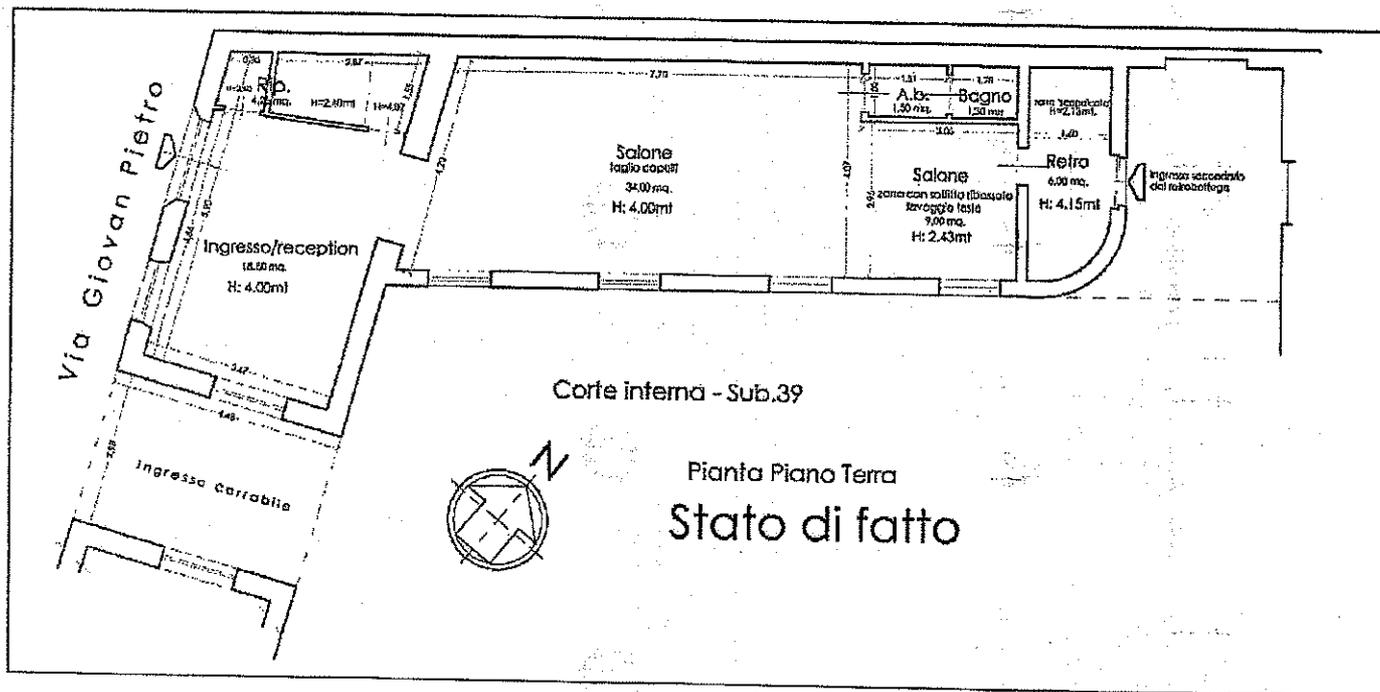
#### Parcheggi

Il bene oggetto di stima non ha posti auto assegnati ad uso esclusivo. All'interno della corte comune identificata catastalmente al subalterno 39 sono stati ricavati n.4 posti auto, ma nessuno di essi risulta assegnato in alcun modo all'unità immobiliare oggetto di stima (vedi dichiarazione Amministratore di condominio Geom. [redacted] nella mail del 10/10/2019 allegata alla presente stima).

La zona in cui è ubicato il bene, anche lungo Via Giovan Pietro, offre buone possibilità di parcheggio sia gratuite che a pagamento.

## Descrizione del bene

Il fondo commerciale in questione, sviluppato al piano terra ed attualmente adibito salone per parrucchieri, affaccia direttamente su Via Giovan Pietro ed è composto da (vedi planimetria dello stato di fatto e documentazione fotografica a corredo):



Planimetria stato di fatto

- ingresso/reception di mq.18.50 con ripostiglio di mq.4,75 suddiviso in due scomparti;
- ampio vano mq. 43,00 dove sono posizionate sia 4 poltrone per il taglio capelli, che 4 sedute per il lavaggio teste complete di accessori per l'adduzione e scarico dell'acqua.

Si precisa che la "zona per il lavaggio teste" (foto a lato) occupa una superficie di circa mq 9,00 avente un'altezza di mt. 2,43 a causa del ribassamento del soffitto. Tale ribassamento ha consentito di ricavare una specie di "palco morto" avente un'altezza di



mt. 1,50, nel quale è posizionata la macchina per l'impianto di aereazione/ricircolo aria.

Questa specie di "palco morto" non è accessibile da scala fissa ma attraverso una scala in ferro amovibile, posizionabile all'occorrenza.

- **antibagno** di mq. 1,50 e **bagno** di mq.1,30;
- **retrobottega** di mq. 6,00 (in parte soppalcato) avente accesso anche dall'esterno direttamente dal cortile condominiale.

I locali principali, adibiti al pubblico, si presentano in buone condizioni di manutenzione, con materiali e rifiniture di stile e ricercatezza, tipici dei moderni saloni per parrucchieri. Il retrobottega è utilizzato come magazzino e servizio, nel quale sono presenti una lavatrice ed un'asciugatrice.

Il complesso di cui fa parte anche il fondo commerciale, come precedentemente descritto, deriva da un intervento edilizio di "*risanamento conservativo*" iniziato e concluso a cavallo tra gli anni 2005 e 2007.

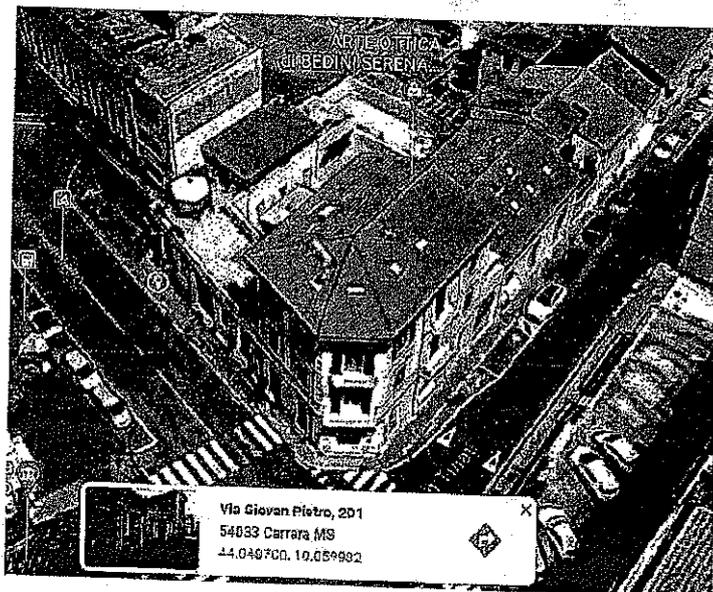
Detto intervento risulta oggi concluso ed ultimato e tutte le unità immobiliari ricavate, compresa quella oggetto di stima, sono state dichiarate agibili in forza del "**Certificato di abitabilità/agibilità**" prot. gen. 33561 del 17/07/2007, prot.urbanistica 1373/05 del 18/07/2007 (*allegato*) *relativamente ai subalterni 37/36/19/23/24/27/28* e del "**Certificato di abitabilità/agibilità**" prot. gen. 40716 del 10/09/2007, prot.urbanistica 1053/06 del 11/09/2007 *relativamente ai subalterni 20/21/22/25/26*.

#### Caratteristiche costruttive

Il fondo commerciale in questione ha pareti perimetrali in muratura intonacate e tinteggiate al civile. Infissi in alluminio a taglio termico e pavimenti in gres.

Il piano superiore, a copertura del fondo stimato, risulta di terzi, in parte costruito ed in parte adibito a terrazza scoperta, come meglio rappresentato nella figura a lato.

Data la particolare situazione costruttiva, al momento del sopralluogo il sottoscritto ha avuto premura, per quanto possibile, di svolgere un'analisi visiva del soffitto, risultato in buone condizioni senza punti di infiltrazione provenienti dall'alto.



### Accessi

Come già anticipato, all'interno dei locali si accede direttamente dalla porta su Via Giovan Pietro civico 2, oppure passando dal retrobottega mediante passaggio su corte interna condominiale.

### Servizio igienico

L'unico servizio igienico presente è un piccolo vano cieco di circa mq. 1,30 accessibile tramite antibagno direttamente dal locale principale.

## **Legittimità Urbanistica**

Le opere di costruzione dell'intero complesso edilizio, oggi denominato condominio [REDACTED] hanno avuto inizio in data anteriore all'1 settembre 1967.

Le opere di risanamento conservativo che hanno interessato l'intero complesso e generato l'attuale consistenza edilizia, sono state eseguite in forza dei seguenti titoli depositati presso il Comune di Carrara:

1. **D.I.A. n° 246/05** prot. 16639/1373 del 5/5/2005 e successive varianti di cui la prima del 21/02/2007 prot. 10534 (prot. urbanistica 1373/05 del 22/2/2007) e la seconda del 16/03/2007 prot. 14531 (prot. urbanistica 1053/06 del 17/03/2007).
2. **D.I.A. n° 132/06** prot. 11624/1053 del 20/03/2006 e successiva variante del 24/08/2007.

A seguito delle verifiche svolte sulla documentazione urbanistica (*allegata*) reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara, si precisa che nelle tavole di progetto il complesso immobiliare è stato suddiviso in tre distinti blocchi e che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del "Blocco A".

In riferimento al "Blocco A", i titoli edilizi che lo riguardano sono la di D.I.A. n°246/05 e successive varianti depositate in data 21/02/2007 e in data 16/03/2007.

Al termine dei lavori, presso i competenti uffici è stato depositato:

- **Comunicazione di fine lavori** depositato presso il Comune di Carrara in data 8 maggio 2007, dichiarando che i lavori sono stati ultimati in data 3 maggio 2007;
- **Certificato di conformità** depositato presso il Comune di Carrara in data 17 luglio 2007 prot 33571 (prot. urbanistica n.1373/05 del 18/07/2007);
- **Certificato di collaudo** in riferimento alla pratica Sismica n. 305/05 del 02/05/2005 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa in data 21 marzo 2007;

- *Certificato di collaudo statico* in riferimento alla pratica Sismica n.S/743/D250 del 16.10.2006 depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa in data 16 aprile 2007;
- *Certificato di abitabilità/agibilità* depositato presso il Comune di Carrara in data 16/07/2007 protocollato il 17 luglio 2007 n. 33561 ed assegnato al responsabile del settore urbanistica con prot. 1373/05 del 18/07/2007.

### **Regolarità Urbanistica**

A seguito dei sopralluoghi svolti e dal confronto con la documentazione reperita presso il Comune di Carrara, sull'unità immobiliare oggetto di stima si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) *Variazioni spazi interni* a seguito di realizzazione pareti interne per la creazione di vani ripostiglio nel locale ingresso (a sinistra rispetto alla porta di entrata, vedi foto 3 e 4);
- 2) *Abbassamento del soffitto* sopra parte del negozio (*zona lavaggio teste*), sopra i servizi e sopra parte del retrobottega.

Tale opera ha creato una "palco morto" alto circa 1,50 mt, accessibile dal retrobottega mediante scala in ferro amovibile (vedi foto 10-11-12).

Per quanto riguarda la parte di negozio e dei servizi con "soffitto abbassato", l'altezza interna utile riscontrata è di mt. 2,43.

Le difformità riscontrate al punto 1) rientrano nelle opere di limitata entità e consistenza, rientrati nella procedura edilizia sottoposta a CILA, per la cui regolarizzazione è prevista la presentazione di CILA c.d. "tardiva" e pagamento della sanzione amministrativa in misura fissa di mille euro, indipendentemente dall'entità e consistenza delle opere.

Le difformità riscontrate al punto 2), trattandosi di opere strutturali (*realizzazione solaio che divide in parte il locale, costituendo il soffitto per il volume inferiore e il pavimento per quello superiore*) rientrano nel caso di attività edilizia abusiva sottoposta a SCIA, la cui regolarizzazione avviene mediante l'istituto della sanatoria edilizia "attestazione di conformità in sanatoria" ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014, che prevede il rilascio di un atto in forma espressa da parte del comune e pagamento della sanzione amministrativa in misura variabile, pari a quella dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione).

Premesso questo, **SI PRECISA PERÒ CHE,** trattandosi di locali ad uso commerciale, **l'altezza interna minima prevista da normativa debba essere di mt. 3,00** (fatta eccezione per i locali secondari di servizio che può essere mt. 2,40) e pertanto lo stato di fatto, nella sua attuale consistenza, **NON PUÒ ESSERE SANATO con l'art. 209 LR 65/2014.**

Ciò precisato, si può comunque considerare la possibilità di una "sanatoria parziale" riferita ai vani di servizio quali il bagno, l'antibagno aventi un'altezza interna di mt. 2,40, e pertanto sanabili con l'art. 209 LR 65/2014. Nessuna possibilità di sanatoria si prospetta quindi per il ribassamento del locale principale, dove per la regolarizzazione si dovrà intervenire con la demolizione del soffitto e la messa in pristino allo stato legittimo in conformità alle vigenti norme.

*A completezza dell'analisi svolta, si informa che qualora non si intendesse intervenire con la messa in pristino, potrebbe esserci una "seconda soluzione" che eviterebbe la demolizione del solaio ma comporterebbe il "declassamento" e la "compartimentazione" della zona ribassata da negozio a vano di servizio (in cui l'altezza minima consentita da normativa è mt. 2,40).*

*Ai fini della valutazione economica complessiva del bene, si ritiene che questa "seconda soluzione" sia meno vantaggiosa a livello di stima del bene in quanto, oltre alle spese di realizzazione, riduce la superficie commerciale da computarsi a negozio; per tale motivo, la predetta soluzione non verrà presa in considerazione ai fini della presente stima.*

#### Spese di regolarizzazione

A regolarizzazione delle difformità riscontrate ai precedenti punti 1) e 2), si prevede la presentazione di un'unica sanatoria da presentarsi ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014, i cui costi si stimano in:

- Sanzione amministrativa:	€ 1.000,00
- Pratica sismica	€ 1.500,00
- Redazione e presentazione pratica da parte di tecnico abilitato	€ 2.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 5.000,00</b>
- Demolizione soffitto ribassato nel vano principale, spostamento degli impianti e messa in pristino	€ 7.500,00
<b>Totale costi da decurtare al valore di stima</b>	<b>€ 12.500,00</b>

#### **Altre informazioni per l'acquirente**

##### Informazioni generali sul condominio:

Il complesso immobiliare si compone di tre corpi di fabbrica, di cui:

- il corpo principale, denominato "Fabbricato A" posto in angolo fra le vie Giovan Pietro e Turati (di cui fa parte anche il bene oggetto di stima);
- il corpo adiacente al principale sul lato monti, convenzionalmente denominato "Fabbricato B", posto lungo la Via Turati,
- il corpo posto sul lato Sarzana, convenzionalmente denominato "Fabbricato C" che si affaccia sulla Via Giovan Pietro.

I tre corpi di fabbrica sono fra loro uniti da un'area interposta, alla quale si accede sia dalla Via Giovan Pietro, sia dalla Via Turati; sul lato monti di detta area si affaccia un copro di fabbrica, nel quale sono ubicati i vani cantina a servizio delle unità del complesso.

L'area interposta tra i fabbricati è di uso di coloro che da essa trovano accesso alle proprietà acquisite (appartamenti, negozi, posti auto, cantine, box), mentre le due estensioni che raggiungono le vie Turati e Giovan Pietro sono di uso di tutti i Condomini.

Sono comuni, rispettivamente, ai soli condomini dei fabbricati "A", "B" e "C" le cose di cui all'articolo 1117 del codice Civile, inerenti esclusivamente a detti fabbricati e, pertanto, le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle stesse saranno a carico dei rispettivi condomini, a norma dell'art. 1123, ultimo comma del codice civile (vedi art. 2 del regolamento di condominio).

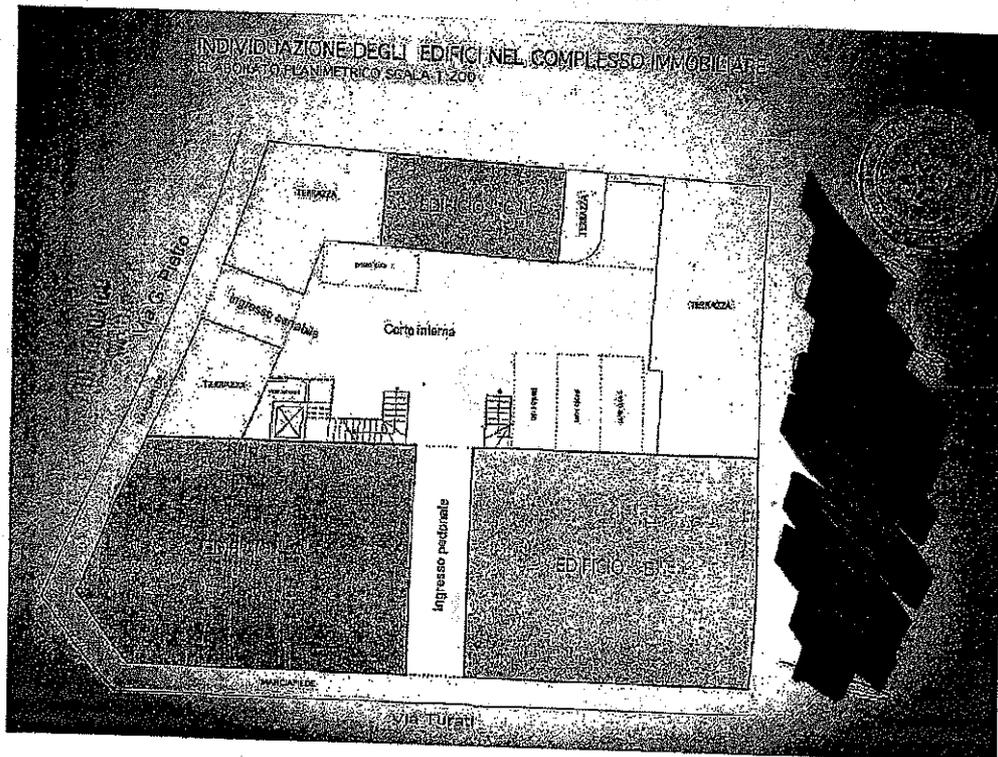
Spese di gestione condominiale:

Informazioni reperite direttamente dall'amministratore del Condominio

Geom. [REDACTED]

- Spese ordinarie annue dal 1/4/2019 al 31/3/2020 a bilancio preventivo: Euro 541,76;
- Non risultano deliberate spese straordinarie approvate e dovute;
- Spese pregresse NON pagate dalla [REDACTED] alla data del 31.03.2019: € 634,82;
- L'attuale amministratore riferisce di non essere a conoscenza di eventuali cause in corso riferite al condominio.

*Allegato grafico allegato al regolamento di condominio*



Posti auto:

Riguardo ai posti auto ubicati all'interno della corte, l'amministratore di condominio riferisce che risultano essere ad uso esclusivo di alcuni condomini ma NON della [REDACTED]

Tabelle Millesimali:

Millesimi di proprietà generale (intero complesso): 91,298/1000

Millesimi di proprietà riferiti alle unità con accesso alla corte: 116,494/1000

Millesimi di propr. riferiti alle unità facenti parte dell'edificio "A":

267,858/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Il negozio è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

- Vedi regolamento di condominio.
- Nessun posto auto assegnato alla [REDACTED] nell'area interna.

Attestazione Prestazione Energetica:

Non fornita

Avvertenze ulteriori:

Nessuna causa in corso (come riferito dall'amministratore)

**Stato di Possesso**

Il fondo commerciale è libero da persone e/o attività.

Le chiavi delle porte di accesso, quella principale e quella del retrobottega, sono in custodia dei curatori fallimentari nominati dal G.D.

All'interno dei locali sono presenti gli allestimenti necessari all'attività di parrucchiere ed alcune scorte di magazzino, il tutto come dettagliatamente riportato nell'inventario allegato.

**Sentenza di fallimento**

Sentenza di fallimento n. 26/2019 del 04.06.2019 emessa dal Tribunale, depositata in data 06.06.2019 contro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di [REDACTED] con numero e codice fiscale [REDACTED] trascritta a Massa in data 07/08/2019 al n. 7183 del Registro Generale e al n. 5463 del Registro Particolare.

**Consistenza & Valutazione**

**Calcolo della consistenza:**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).*

*Il valore di stima è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente*

realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

**TABELLA CALCOLO DELLA SUP. EQUIVALENTE COMMERCIALE:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi - piano terra	superf. esterna lorda	96,40	1,00	96,40
				<b>96,40</b>

**Valutazione:**

Si riportano di seguito i dati relativi all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per gli immobili aventi la stessa tipologia di quello in esame e ricadenti nella stessa zona:

Destinazione d'uso: *Commerciale*

Sottocategoria: *Porzione di Edificio*

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: *2-2018*

Zona: *CARRARA - Semicentrale/Avenza-Nazzano-Bonascola*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*

Tipo di destinazione: *Commerciale*

Tipologia: *Negozi*

Superficie di riferimento: *Lorda*

Stato conservativo: *Normale*

Valore di mercato min (€/mq): *1.050,00*

Valore di mercato max (€/mq): *1.750,00*

**Valutazione del bene**

A seguito del sopralluogo svolto, considerando la zona, l'ubicazione, il grado di ricerca dell'immobile, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati nella costruzione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano influire sulla valutazione, si stima un valore al metro quadrato pari a Euro 1.700,00.

**TABELLA DI STIMA:**

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Negozi piano terra	96,40	€ 1.700,00	€ 163.880,00
			<b>€ 163.880,00</b>

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi

Euro 24.582,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

Euro 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

Euro 5.000,00

<i>Spese di ripristino opere non sanabili</i>	Euro 7.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni sopra elencate	Euro 126.298,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero	<b>Euro 126.298,00</b>

*Divisibilità in lotti di vendita*

Verificate le dimensioni dell'immobile, la struttura, gli accessi e la consistenza del lotto, il sottoscritto ritiene che **il bene stimato non possa essere venduto in lotti separati.**

*Valore finale dell'immobile in Vendita*

Il più probabile valore di mercato del fondo commerciale stimato, formante un unico lotto di vendita, valutato nel mese di *ottobre 2019*, risulta di **€.126.298,00** nello stato di libero.

**Attrezzature e rimanenze di magazzino**

Successivamente al primo accesso svolto dal sottoscritto il 18 settembre 2019, in cui le rimanenze di magazzino erano stoccate in un fondo vicino appartenente a terzi, in data 5 ottobre si è provveduto a trasferire all'interno del bene stimato tutta la merce a rimanenza di magazzino. Merce già precedentemente inventariata nei verbali del 17 e 22 luglio 2019, dai Curatori Fallimentari *Dott. Davide Bedini e Avv. Rebecca Bertolini* alla presenza del Cancelliere esperto *Dott. Polo Turelli*.

Come riportato nei verbali e riscontrato successivamente anche dal sottoscritto, i prodotti risultano ancora sigillati, inutilizzati ed in normale stato di conservazione. Ai fini della stima, il sottoscritto ha ritrascritto e verificato l'elenco completo di tutta la merce inventariata, conteggiando un totale di 3.436 (tremilaquattrocentotrentasei) articoli, tra cui arredi fissi e mobili, elettrodomestici, attrezzature e prodotti professionali per parrucchieri di vario genere e marca.

Nell'inventario allegato è specificato (dove possibile):

- (i) il numero d'ordine come elencato nei precedenti verbali;
- (ii) la marca;
- (iii) la tipologia e/o il genere;
- (iv) il formato e/o la confezione;
- (v) la quantità a magazzino di ogni singolo articolo.

Sinteticamente, a scopo indicativo, si riporta una breve lista che riguarda 3.016 articoli delle marche più note, mentre per l'elenco dettagliato di tutta la merce si rimanda ovviamente all'inventario (allegato I):

- Nr. 485 prodotti professionali per parrucchieri di marca AVEDA
- Nr. 157 prodotti professionali per parrucchieri di marca DAVINESS;
- Nr. 68 prodotti professionali per parrucchieri di marca GHD;

- Nr. 13 prodotti professionali per parrucchieri di marca JEAN PAUL MYNE;
- Nr. 10 prodotti professionali per parrucchieri di marca KEMON;
- Nr. 231 prodotti professionali per parrucchieri di marca KERASTASE;
- Nr. 55 prodotti professionali per parrucchieri di marca L'ANZA;
- Nr. 572 prodotti professionali per parrucchieri di marca L'OREAL;
- Nr. 44 prodotti professionali per parrucchieri di marca MARRAKESH;
- Nr. 66 prodotti professionali per parrucchieri di marca MOROCCAN OIL;
- Nr. 9 prodotti professionali per parrucchieri di marca MYTHIC OIL;
- Nr. 10 prodotti professionali per parrucchieri di marca OLAPLEX;
- Nr. 211 prodotti professionali per parrucchieri di marca ORIBE;
- Nr. 151 prodotti professionali per parrucchieri di marca PRORASO;
- Nr. 9 prodotti professionali per parrucchieri di marca PUREOLOGY;
- Nr. 353 prodotti professionali per parrucchieri di marca REDKEN;
- Nr. 202 prodotti professionali per parrucchieri di marca SHU UEMURA;
- Nr. 18 prodotti professionali per parrucchieri di marca TENAX;
- Nr. 372 prodotti professionali per parrucchieri di marca TIGI/BED HEAD/HAIR REBORN;

Il resto dell'inventario è formato da altri circa 220 articoli tra cui kit, prodotti e attrezzatura varia da parrucchiere (es. maglie, spazzole etc..)

Oltre ai prodotti di consumo e gli accessori da parrucchiere, sono stati catalogati anche gli arredi fissi, quelli mobili ed i principali elettrodomestici, di cui si fornisce anche per essi una breve lista dei principali, rimandando all'inventario l'elenco completo e dettagliato (allegato 1):

- Nr. 1 Bancone di ingresso marca AEG;
- Nr. 8 Lampadari a campana (nel salone);
- Nr. 8 Lampadari a palla "zona ingresso" di varie dimensioni;
- Nr. 4 Lavabo;
- Nr. 2 Mensole marca AEG;
- Nr.1 Mobile a 7 ante + mensole;
- Nr. 3 Poltrone rosse (ingresso);
- Nr.1 Proiettore a soffitto;
- Nr. 1 Scrivania da ufficio;
- Nr. 1 Sedia da ufficio;
- Nr. 4 sedie marroni marca AEG;
- Nr. 4 sedie grigie marca AEG;
- Nr. 2 sgabelli;
- Nr. 5 specchi a parete;
- Nr. 2 tavoli tecnici completi di specchi;

- Nr. 1 tavolino in legno con base in ferro;
- Nr. 2 bollitori marca HEIZER
- Nr. 1 Addolcitore acqua marca LAMBORGHINI;
- Nr. 1 Asciugatrice marca GORENJE 9 Kg.;
- Nr. 1 Lavatrice carico 9 Kg.;
- Nr. 1 Stampante Laser;
- Nr. 4 telefoni cellulari I-phone;
- Nr. 1 Pc portatile;
- Nr. 3 Monitor/televisori;
- Nr. 3 Lettori di codici a barre e nr. 2 etichettatrici

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, per la valutazione del possibile valore di realizzo delle attrezzature e delle rimanenze di magazzino, il sottoscritto ha sia svolto indagini di mercato sui prodotti in questione per una valutazione di tipo comparativo per quanto possibile, sia preso visione delle fatture passive della società fallita messegli a disposizione dai Curatori Fallimentari.

### **Stima del valore di realizzo della merce ad inventario**

La diversità dei beni da stimare, ha reso necessaria la suddivisione in due principali categorie di cui:

- ✓ la "prima categoria" composta dagli arredi fissi e mobili, gli accessori, gli elettrodomestici, i lampadari etc..;
- ✓ la "seconda categoria" formata dalla rimanenza a magazzino dei prodotti per parrucchieri quali shampoo, balsamo, creme, lozioni etc..

Per quanto riscontrato e suddiviso, si è convenuto di dare un valore unitario per ogni singolo articolo presente nella "prima categoria", e di dare invece un valore medio, distinto per marca, ai prodotti di consumo inseriti nella "seconda categoria", il tutto come riportato nell'inventario (allegato 1) dove sono riportati sia gli articoli che i prezzi di stima desunti.

### ***Valutazione dei beni inseriti nella "prima categoria"***

La valutazione dei beni inseriti nella "prima categoria", è stata effettuata mediante attribuzione del valore di mercato dell'usato, eseguita controllando visivamente lo stato di efficienza/conservazione degli stessi beni, che risultano essere tutti in buone/discrete condizioni.

Si precisa che non è stato possibile verificare il funzionamento degli apparati elettronici, come ad esempio gli asciugacapelli o la lavatrice etc, in quanto il fondo è privo di tensione elettrica.

Al valore ricavato si applica una riduzione media del 25% al fine di determinare il valore finale di stima dei beni, in considerazione dell'obsolescenza, del tipo di confezionamento e del relativo grado di usura.

Valore di stima beni inseriti nella "prima categoria": Euro 4.773,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'obsolescenza e  
Grado di usura Euro -1.193,25

Valore di stima al netto delle decurtazioni sopra elencate Euro 3.579,75

**Valutazione dei beni inseriti nella "seconda categoria"**

La valutazione dei beni inseriti nella "seconda categoria", è stata effettuata mediante attribuzione di un valore medio per ogni marca di prodotto, come riportato nell'allegato inventario (allegato 1).

Al valore ricavato si applica una riduzione media del 30% al fine di determinare il valore finale di stima della merce, in considerazione della tipologia del prodotto, del tipo di confezionamento, del livello di conservazione e grado di usura.

Valore di stima beni inseriti nella "seconda categoria": Euro 21.071,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'obsolescenza, al confezionamento  
alla conservazione e all'usura Euro -6.321,30

Valore di stima al netto delle decurtazioni sopra elencate Euro 14.749,70

**Valutazione complessiva della merce ad inventario**

Il valore complessivo della merce ad inventario, in considerazione del loro stato di obsolescenza, conservazione, usura etc., è stimato pari a:

€. 3.579,75 + €. 14.749,70 = **Euro 18.329,45** (diciottomilatrecentoventinove/45")

**Conclusioni**

Ad espletamento dell'incarico conferito, stante nella necessità di procedere alla valutazione dell'unità immobiliare, delle attrezzature e delle rimanenze di magazzino, si riportano i valori finali di stima come determinati nelle pagine precedenti:

Valore dell'immobile nello stato in cui si trova Euro 126.298,00

Valore delle attrezzature e degli arredi Euro 3.579,75

Valore delle rimanenze a magazzino Euro 14.749,70

Somma Euro 144.627,45

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico affidato rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Massa, 29 ottobre 2019

Il perito estimatore

Geom. Luigi Chioni

### Elenco degli allegati:

- *(Allegato 1): Inventrario e stima degli arredi, degli accessori e della merce a magazzino.*
  - *0- Planimetrie dello stato di fatto;*
  - *1- Visure ipocatastali aggiornate;*
  - *2- Agibilità & Fine lavori;*
  - *3- Collaudo statico;*
  - *4- DIA 246/05 e succ;*
  - *5- Atto di provenienza;*
  - *6- Regolamento di condominio & tabelle millesimali;*
  - *7- Documentazione fotografica con planimetria punti di ripresa;*
  - *8- Documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni);*
  - *9- Informazioni condominiali fornite dall'amministratore di condominio;*
- *Il perito estimatore*
  - **Geom. Luigi Chioni**

