

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: [REDACTED]

R.F. n. 17/2019

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Curatore: **Dott.ssa Arianna Menconi**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato nominato C.T.U. nel fallimento [REDACTED] comunicata l'avvenuta nomina al Giudice Delegato con nota informativa del 08/06/2019.

Quesiti posti al C.T.U.:

- 1- Procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della società fallita.
- 2- Procedere alla stima dei beni mobili di proprietà della società fallita.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

(Procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della società fallita)

Immobili da stimare

Porzioni di fabbricato condominiale, denominato condominio "Le Pleiadi", ubicato nel Comune di Aulla Via Cerri n. 63/C, consistenti in un fondo commerciale al piano terra e due autorimesse al piano interrato, censiti al catasto fabbricati al foglio 17 mappali 1328 subalterni 109, 55 e 56.

Dati catastali -

L'immobile risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Aulla, Catasto Fabbricati (Allegato n. 3-a):

- foglio 17, mappale 1328, subalterno 109, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 56, superficie catastale mq 60, rendita catastale € 1.099.02; l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarata con denuncia protocollo n. MS0064583 del 08/11/2005, fg. 17 mapp. 1328 sub. 109 (Allegato n. 5-a); nota: la planimetria non corrisponde allo stato di fatto per diversa distribuzione interna.
- foglio 17, mappale 1328, subalterno 55, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita catastale € 65.69; l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarata con denuncia protocollo n. 186587 del 07/11/2002, fg. 17 mapp. 1328 sub. 55 (Allegato n. 5-b)
- foglio 17, mappale 1328, subalterno 56, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 24, superficie catastale mq 24, rendita catastale € 65.69; l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarata con denuncia protocollo n. 186587 del 07/11/2002, fg. 17 mapp. 1328 sub. 56 (Allegato n. 5-c)

Al catasto Terreni il mappale 1328 è classificato quale ente urbano ed

ha una superficie di mq 4.495 (Allegato n. 3-b)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità in perizia è stato introdotto in mappa a seguito di Tipo Mappale n. 61486 del 28/8/2002.

Il Mappale 1328 ha avuto origine dalla fusione delle particelle 1321 (ex 1066/a) e n. 1324 (ex 1189/a).

Il subalterno n. 109 del mappale 1328 è stato originato dalla soppressione e frazionamento del originario subalterno n. 3 dello stesso mappale, a seguito di variazione MS0064583 del 08/11/2005 (Frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni).

Nota: Sono comprese nella proprietà le parti comuni, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al foglio 17 mappale 1328 con:

- subalterno 88 (scalette, rampa pedonale, portico e galleria comune ad uso pubblico) B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile) al sub. n. 1, ai sub dal n. 5 al n. 40, ai sub. dal n. 103 al n. 112.
- Subalterno 94 (Corridoio pedonale e carrabile coperto e rampe comuni) B.C.N.C. ai subalterni dal n. 6 al n. 87
- subalterno 96 (Corridoio pedonale e carrabile scoperto comune) B.C.N.C. al sub. n. 1, ai sub dal n. 5 al n. 87, ai sub. dal n. 103 al n. 112.
- subalterno 97 (Percorso pedonale ed aiuole comuni) B.C.N.C. al sub. n. 1, ai sub dal n. 5 al n. 87, ai sub. dal n. 103 al n. 112.

L'attribuzione dei subalterni e la localizzazione delle parti comuni è identificata sull'elaborato planimetrico (Allegato n. 4)

Occupazione – l'immobile è libero

Confini – Il fondo commerciale al piano terra, mappale 1328 subalterno 109, confina con portico e galleria condominiale (bene Comune Non Censibile subalterno 88), negozi subalterni nn. 114 e 107. I due garage al piano interrato, subalterni nn. 55 e 56 posti in aderenza, confinano con corridoio di distribuzione comune (Bene Comune Non Censibile subalterno 94), garage subalterni 54 e 57, s.a.

Descrizione dell'immobile

Porzioni di fabbricato condominiale consistenti in fondo commerciale al piano terra e due autorimesse al piano interrato, in Comune di Aulla, Via Cerri 63G (Allegato n. 1).

La zona è caratterizzata da fabbricati di modesta dimensione misti a condomini con prevalente destinazione residenziale o commerciale.

Il compendio del quale fanno parte le unità oggetto di perizia è un condominio denominato "Le Pleiadi", formato da tre blocchi disposti a V, distribuiti verticalmente da 5 vani scala dotati di ascensore, composto da 12 negozi al piano terra, da 18 appartamenti piano primo, da 8 appartamenti al piano secondo, da 8 appartamenti al piano terzo e da un piano interrato con autorimesse e cantine private.

I fondi commerciali del piano terra sono distribuiti da camminamento porticato che si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato e galleria centrale, entrambi ad uso pubblico; detto camminamento è identificato catastalmente dal subalterno n. 88 del mappale 1328 (Bene Comune Non Censibile al sub. n. 1, ai sub dal n. 5 al n. 40, ai sub. dal n. 103 al n. 112); sempre al piano terra costituiscono parti comuni i percorsi pedonali/carrabili ed aiuole B.C.N.C. identificati dai subalterni 96 e 97 dello stesso mappale, come individuati dall'elaborato planimetrico allegato n. 4.

Il piano interrato è accessibile da rampa posta verso nord e da corridoio centrale di distribuzione identificato catastalmente dal subalterno 94 del mappale 1328.

Il fondo commerciale oggetto di stima, identificato dal subalterno 109 del mappale 1328, è situato nel blocco di testata nell'angolo posto tra il porticato e la galleria comuni di uso pubblico.

Al suo interno un ambiente in corrispondenza dell'ingresso, altri due vani ricavati dalla realizzazione di nuove pareti, servizio igienico con antibagno (Allegato n. 6.a).

Il negozio presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 7):

- Struttura in cemento armato.
- Tamponatura in mattoni forati

- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco.
- Pavimenti in ceramica
- Rivestimento del bagno piastrelle in ceramica
- Porte interne in legno tamburato
- Infissi esterni in alluminio
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento costituito da pompa di calore con split interno (vedi descrizione e valutazione nella stima dei beni mobili)

Lo stato di manutenzione del bene è sufficiente

Le due autorimesse poste al piano interrato, identificate catastalmente con i subalterni 55 e 56 del mappale 1328, sono contigue ed accessibili dal corridoio di distribuzione centrale comune (Allegato n. 6.b).

Al loro interno sono formate entrambe da unico ambiente.

Presentano (vedi documentazione fotografica allegato n. 7):

- Struttura in cemento armato.
- Pareti divisorie in bozze a vista verniciate di bianco.
- Pavimenti battuto in calcestruzzo
- Finestre vasistas in alluminio
- Portone basculante in lamiera
- Impianto elettrico

Destinazione Urbanistica del lotto.

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 28/02/1999 e successive variazioni introdotte dalle varianti al Piano Strutturale.

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità in perizia è destinato a "Zone Residenziali di tipo B (Esistenti)" regolate dall'art. 43 delle Norme tecniche di attuazione del RU (Allegato n. 43)

Nota: La società CECI impresa Spa, già proprietaria dei terreni su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità in perizia, si era impegnata nei confronti del Comune di Aulla a rispettare gli obblighi sottoscritti con "Convenzione di Lottizzazione" Notaio Carmelo La Rosa del 13/11/1990 repertorio 14994, trascritta il 13/12/1990 al n. 6764 di particolare (Allegato n. 23).

Come da nota richiamata sull'atto Notaio Giovanni Francesco Maria Donnini del 21/12/2005 repertorio 23250, trascritto 23/12/2005 al n. 8709 di particolare (Allegato n. 8.c), "la parte acquirente prende atto che il porticato e la galleria al piano terra sono gravate da servitù ad uso pubblico, mentre le aree destinate a parcheggio, verde pubblico sono state cedute all'Amministrazione Comunale con atto Notaio Consoli del 29/01/2004 repertorio 10726/3650 in ottemperanza della Convenzione di Lottizzazione Notaio Carmelo La Rosa del 13/11/1990 repertorio 14994, trascritta il 13/12/1990 al n. 6764 di particolare"

Titoli abilitativi

- 1- Concessione edilizia n. 4041/615 del 28/11/1991 rilasciata alla società [redacted] per la "costruzione edificio facente parte del PEC C14 denominato LA PLEIADI B (Allegato n. 9).

Il progetto fa parte di un compendio immobiliare più ampio formato da due fabbricati condominiali contrassegnati con le lettere A e B; l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è il fabbricato B; i lavori non sono stati iniziati nei termini ed il titolo è scaduto.

- 2- Concessione edilizia n. 28/99/5077 del 09/06/1999 rilasciata alla società [redacted] per la "costruzione edificio facente parte del PEC C14 denominato LA PLEIADI B, richiesto in rinnovazione della CE scaduta n. n. 4041/615 del 28/11/1991 (Allegato n. 10).

I grafici di progetto sono gli stessi della concessione edilizia n. 4041/615 del 28/11/1991 con apposti i timbri della nuova CE; sul grafico della tavola n. 2 (Allegato n. 10.c) con la colorazione gialla sono segnate le parti di fabbricato del piano terra che sono destinate all'uso pubblico, ovvero il portico e la galleria di uso comune che in seguito assumerà il subalterno 88 (B.C.N.C.).

Al piano interrato sono già previste le due autorimesse subalterno 55 e 56 oggetto di perizia, mentre al piano terra la porzione dell'unità da stimare fa parte di un unico grande negozio che in seguito verrà frazionato in più subalterni (Allegati nn. 10.b e 10.c).

I lavori sono iniziati il 14/10/1999 (Allegato n. 12)

I calcoli strutturali relativi all'intero edificio sono stati depositati al Genio Civile di Massa in data 12/11/1999 pratica sismica n. 785, c.a. S/2955 (Allegato n. 11)

- 3- Concessione edilizia in VARIANTE n. 5/2002 del 25/02/2002 rilasciata alla società [REDACTED] per la "realizzazione di fabbricato ad uso commerciale, direzionale, abitativo in località Ragnaia" (Allegato n. 13) , in variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 28/99/5077 del 09/06/1999.
La variante rispetto al titolo precedente apporta modifiche al piano interrato, mantenendo inalterati la posizione e dimensione dei due box oggetto di stima (Allegato n. 13.c.); al piano terra il blocco d'angolo viene rappresentato sempre come unico negozio con modifiche ai servizi igienici (Allegato n. 13.d).
- 4- VARIANTE FINALE protocollo n. 18747 del 6/12/2002 intestata alla società [REDACTED] per la "realizzazione di fabbricato ad uso commerciale, direzionale, abitativo in località Ragnaia" (Allegato n. 14).
La variante rispetto al titolo precedente apporta leggere modifiche al piano interrato, mantenendo inalterati i due box oggetto di stima (Allegato n. 14.b.); al piano terra il blocco d'angolo viene rappresentato sempre come unico negozio con la dicitura: "locale a destinazione commerciale con possibilità di frazionare in più unità" (Allegato n. 13.c).
Lo stesso giorno 6/12/2002 viene depositato prot. 18749 il certificato di collaudo relativo alle opere in cemento armato (Allegato n. 15) e la dichiarazione di fine lavori con certificazione di conformità delle opere eseguite prot. 18747 (Allegato n. 16)
- 5- Certificato di Abitabilità/agibilità protocollo 18749 del 6/12/2002 (Allegato n. 17).
La certificazione è riferita, tra l'altro, a 5 attività commerciali del piano terra, che successivamente verranno aumentate a seguito di frazionamenti; anche il negozio oggetto di stima fa parte di uno di questi 5 subalterni che verranno frazionati.
- 6- Denuncia di Inizio Attività protocollo 3376 del 24/02/2004 (Allegato n. 18) inoltrata dalla società [REDACTED] per la "Realizzazione di servizi igienici" al fabbricato in Aulla Via Cerri n. 63 fg 17 mapp 1328.
La DIA è riferita alla realizzazione di nuovi servizi igienici all'interno dei fondi commerciali del piano terra; riguardo al negozio oggetto di perizia compare il servizio igienico così come realizzato ma non è riportata sul grafico la divisione dei negozi come oggi risulta: si rappresenta ancora un unico ambiente con la dizione "locale a destinazione commerciale", unità

catastalmente individuata con il subalterno n. 3 del mappale 1328 (Allegato n. 18.d).

Segue certificato di conformità dei lavori realizzati datato 10/5/2004 (Allegato n. 18.e) e nuovo Certificato di Abitabilità/Agibilità prot. 8520 del 12/5/2004 riferito ai fondi del piano terra censiti al fg 17 mapp. 1328 subalterni 1,2,3 e 4 (Allegato n. 19)

- 7- Denuncia di Inizio Attività protocollo 8231 del 17/05/2005 (Allegato n. 20) inoltrata dalla società "████████████████████" per il "Frazionamento di fondi a destinazione commerciale" al fabbricato in Aulla Via Cerri n. 63 fg 17 mapp 1328 subalterni 102 e 3..

La DIA è riferita, tra l'altro, al frazionamento dell'originario subalterno 3 n tre unità una delle quali è il derivato subalterno 109 oggetto di stima, come risulta dai grafici di progetto allegati nn. 20.c, 20.d e 20.e..

Segue comunicazione di fine lavori (Allegato 20.f), certificazione di conformità (Allegato n. 20.g) e la Variante finale ai sensi dell'art. 83 comma 12 ed art. 142 L.R. n 1/2005 riguardanti leggero modifiche alla DIA 8231/2005 (Allegato n. 20.h)

- 8- Certificato di Abitabilità/Agibilità protocollo 18518 del 10/11/2005 (Allegato n. 21).

La certificazione è riferita alle unità commerciali del piano terra censite in catasto al foglio m17 mappale 1328 subalterni 105, 106, 107, 108 e 109, quest'ultima unità corrispondente al fondo commerciale oggetto di perizia.

Abusi edilizi riscontrati

- 1- All'interno del fondo commerciale del piano terra sono state realizzate una serie di pareti in cartongesso di altezza variabile mt 2.10-2.40, che hanno creato tre ambienti separati; le nuove pareti, realizzate abusivamente, sono indicate con la colorazione rossa sul grafico allegato 6.a.

Sanabilità degli abusi

Per la regolarizzazione edilizia dell'abuso sopra riscontrato necessita l'inoltro al Comune di Aulla di una Comunicazione di Attività Edilizia Libera in sanatoria o tardiva, ai sensi dell'art. 136 della legge R.T. 10.11.2014 n. 65, che deve essere accompagnata da relazione di

asseveramento da parte di tecnico abilitato oltre al pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro, salvo approvazione degli uffici tecnici comunali ed il rispetto delle normativa sanitarie in materia edilizia... oppure si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato autorizzato dai titoli autorizzativi.

Il CTU ha stimato che la sanatoria dell'abuso comporta una spesa di € 3.000,00 comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzione pecuniaria da versare al Comune di Aulla, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

Provenienza -

1- I diritti di 1/1 piena proprietà sui beni immobili stimati, posti in Comune di Aulla Via Cerri n. 63/C, censiti al catasto fabbricati al foglio 17 mappali 1328 subalterni 109, 55 e 56 sono pervenuti alla società fallita [redacted] venduti dalla società [redacted] a seguito di rogito Notaio Vertere Morichelli del 03/03/2016 repertorio n. 87744, trascritto il 24/03/2016 al n. 1853 di particolare (Allegato n. 8.a).

2- In precedenza la Società [redacted] a seguito di Rogito Notaio Lucio Consoli del 21/2/2006 repertorio n. 12409, trascritto il 04/03/2006 al n. 1863 del registro particolare (Allegato n. 8.b) acquistava dalla società [redacted] [redacted] la piena proprietà sugli immobili oggetto di stima e concedeva gli stessi in locazione finanziaria alla società [redacted]. Con successivo contratto del 21/07/2009 la società [redacted] [redacted] cedeva il contratto di leasing suddetto alla società [redacted]. Il suddetto contratto prevedeva, tra l'altro, il diritto di esercitare l'opzione per l'acquisto dell'immobile, al termine della locazione finanziaria stessa, diritto che è stato esercitato e si è concretizzato con

l'effettivo acquisto del bene concluso con il contratto di cui al punto 1.

3- In precedenza la società [redacted] a seguito di Atto di "estinzione parziale di locazione finanziaria (Leasing) e compravendita" Notaio G.F.M. Donnini del 21/12/2005 repertorio 23250, trascritto 23/12/2005 al n. 8709 di particolare (Allegato n. 8.c), vendono alla società COGEFIM SPA alcune porzioni dell'immobile in Aulla censito al foglio 17 mappale 1328, tra cui il subalterno 109 oggetto di perizia.

La società [redacted] aveva richiesto alla società [redacted] l'estinzione parziale anticipata del contratto di locazione finanziaria

4- In precedenza la società [redacted] a seguito di Rogito Notaio Antonio Donini del 21/07/2003 repertorio 89796, trascritto il 5/8/2003 al n. 8029 del registro particolare, acquistò alcune porzioni dell'immobile in Aulla censito al foglio 17 mappale 1328 tra cui gli immobili oggetto di perizia, e lo concesse in leasing alla società [redacted] mediante contratto del 21/07/2003 n. 243770, registrato a Santhià il 25/09/2003 al n. 2075 serie 3. Con Atto Notaio Jacopo Sogi del 16/05/2005 repertorio 3152, registrato a Empoli il 26/05/2005 al n. 1156, la società [redacted] è stata incorporata nella società [redacted] con contestuale Modifica della propria denominazione sociale in [redacted]

Nota: Il portico e la galleria al piano terreno, contraddistinte dal subalterno n. 88 (Bene Comune Non Censibile), sono gravate da servitù ad uso pubblico, mentre le aree destinate a parcheggio,

verde pubblico, sono state cedute all'Amministrazione Comunale con atto Notaio Consoli del 29/01/2004 repertorio n. 10726/3650 in ottemperanza alla convenzione di lottizzazione atto Notaio Carmelo La Rosa del 13/11/1990 repertorio n. 14994, registrata a Massa il 29/11/1990 al n. 1008 e trascritta il 23/12/1990 al n. 6764 di particolare (Allegato n. 23).

Spese condominiali insolute

Il CTU ha contattato il Rag. Guastalli Mario, amministratore del condominio "Le Pleiadi", per avere un aggiornamento circa eventuali insoluti o pendenze riferibili agli immobili oggetto di stima di proprietà della società fallita; dal rendiconto riferito all'anno passato 2018 e dal riparto preventivo ordinari dell'anno 2019 si apprende che:

Alla fine dell'anno 2018 risulta un insoluto di € 870,87

Il totale preventivo per l'anno in corso 2019 è di € 581.18

Alla fine dell'anno 2019 l'insoluto ammonterebbe ad € 1.452.05

La rata media annua risulta essere di € 600,00

Tenuto conto che il condominio, dopo l'acquisto del bene da parte di un soggetto terzo, potrebbe pretendere la corresponsione delle spese condominiali insolute degli ultimi due anni, in via cautelativa, si decurta la somma di € 2.000,00 dal valore di stima che si determinerà in seguito.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dell'unità in perizia, il valore del bene oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda commerciale	Fondo Commerciale	Terra	mq 64,00	X € 1.000,00	= € 64.000,00
Sup. Lorda commerciale	Autorimessa subalterno 55	Terra	mq 26,40	X € 450,00	= € 11.880,00
Sup. Lorda commerciale	Autorimessa subalterno 56	Terra	mq 25,50	X € 450,00	= € 11.475,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE					€ 87.355,00

Incrementi di valore o decurtazioni

Riduzione del valore di stima del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi	-€ 13.103,25
VALORE DI STIMA RIDOTTO	€ 74.251,75
A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del valutate dal CTU in	-€ 3.000,00
A decurtare somma per le spese condominiali insolute	-€ 2.000,00
VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE	€ 69.251,75

Il CTU consiglia di porre in vendita il bene periziato al prezzo arrotondato di **€ 69.200,00 (sessantanovecento,00)**

Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione e di € 67.974,42 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED], iscrizione del 04/12/2018 n. 1495 del reg. part..
2. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CEDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED], trascrizione del 06/06/2019 n. 3906 di particolare

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

(Procedere alla stima dei beni mobili di proprietà della società fallita)

I beni mobili di proprietà della società fallita comprendono mobili ed attrezzatura da ufficio, oltre alcuni attrezzi da lavoro.

I mobili ed attrezzatura da ufficio sono stati rinvenuti all'interno del fondo commerciale oggetto di stima, identificato al catasto fabbricati al foglio 17 mappala 1328 subalterno 109.

I beni mobili rinvenuti all'interno delle due autorimesse poste al piano interrato, identificate al catasto fabbricati al foglio 17 mappale 1328 subalterni 55 e 56, comprendono attrezzature da lavoro varie e delle rimanenze provenienti dalle lavorazioni dell'attività svolta in passato dalla società fallita che lavorava nel settore della nautica.

Il C.T.U. ha preso visione di dette rimanenze di lavorazione sono elementi presenti in quantità limitata, pezzi realizzati su misura o scarti di lavorazione che sono state accatastate all'interno delle due autorimesse (Vedi Foto 37 e 38 allegato n. 25-g), e consistono in: profilati e tubi di diverso materiale, lavandini realizzati su misura, cassetiere in pessimo stato con all'interno scarti, pannelli in legno o altro materiale di differenti misure, pannelli per controsoffitti di materiale e misure diverse, cavi elettrici, vecchia saldatrice non funzionante ed in pessimo stato, sportelli, parte di infissi, vetri, etc.... Il CTU ritiene che le rimanenze di lavorazione a cui si è accennato sopra siano beni senza alcun valore commerciale e destinati alla discarica, pertanto non si procede all'elencazione degli stessi e si escludono dalla valutazione.

I beni mobili rilevati durante i sopralluoghi, risultati di proprietà della società fallita, sono stati elencati nella tabella "ELENCO BENI MOBILI" (Allegato n. 24)

Sulle tabelle per ciascun articolo è riportato:

- il numero di elenco o articolo
- la descrizione del bene con tutte le informazioni reperibili

- riferimento alla documentazione fotografica
- prezzo unitario
- Stato di manutenzione del bene
- valore del bene o beni dello stesso tipo

La documentazione fotografica di cui all'allegato n. 25 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un ulteriore elemento per l'identificazione degli stessi.

Valore dei beni mobili stimati

Criterio di valutazione dei Beni - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi praticati da rivenditori del settore, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni mobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie, peso, a corpo) di mercato desunti da recenti vendite o stime giudiziarie, di mobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

La sommatoria dei valori unitari (vedi tabella allegato n. 24) produce un valore complessivo dei beni mobili di proprietà della società fallita di € 2.160,00 (**Euro Duemilacentosessanta/00**)

.....

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

Massa 07/08/2019

Il C.T.U.

Arch. Marco Bondielli

