

Studio tecnico

**Geom. Alberti Alessio**

# **TRIBUNALE DI MASSA**

*Sezione Fallimentare*

*Concordato preventivo di*

  
*in persona del liquidatore* 

*R.C.P. N° 10/2012*

## **PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

*GIUDICE DELEGATO: Dr. Giovanni Sgambati*

*COMMISSARIO GIUDIZIALE: Dr. Paolo Del Fiandra*

*Esperto incaricato: GEOM. ALBERTI ALESSIO*

**INDICE**

Premessa	pag.	4
<u>VALUTAZIONE BENE IMMOBILE</u>		
1. Descrizione del bene	pag.	5
2. Identificazione catastale	pag.	8
3. Capacità edificatoria	pag.	9
4. Risultanze urbanistiche	pag.	10
5. Provenienza	pag.	11
6. Risultanze ipotecarie	pag.	12
7. Stato occupativo	pag.	12
8. Criterio di valutazione	pag.	13
9. Valutazione dell'immobile	pag.	13
<u>VALUTAZIONE BENI MOBILI</u>		
MATERIALE LAPIDEO		
1. Descrizione del bene	pag.	14
2. Criterio di valutazione	pag.	15
3. Elenco e valutazione del materiale	pag.	15
ARREDAMENTO	pag.	22
ATTREZZATURA	pag.	22
<u>CONCLUSIONI</u>	pag.	22

ALLEGATI

IMMOBILE

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale
3. Visura storica
4. Estratto di Mappa
5. Planimetria catastale
6. Elaborato planimetrico
7. Destinazione Urbanistica
8. Concessione edilizia
9. Atto di provenienza
10. Visura ipotecaria
11. Contratto di locazione

MATERIALE LAPIDEO

12. Documentazione fotografica

ARREDAMENTO

13. Documentazione fotografica

ATTREZZATURA

14. Documentazione fotografica

***PREMESSA***

Il sottoscritto Geom. Alberti Alessio, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara (MS) al n° 1260, con studio professionale in Marina di Massa (MS) via Silcia n° 153, per incarico ricevuto dall'Ill.mo dott. Giovanni Sgambati, giudice delegato al Concordato Preventivo in oggetto, ha provveduto alla valutazione dell'immobile e dei beni mobili che ricadono nella procedura.

L'espletamento dell'incarico suddetto si è articolato nelle seguenti operazioni:

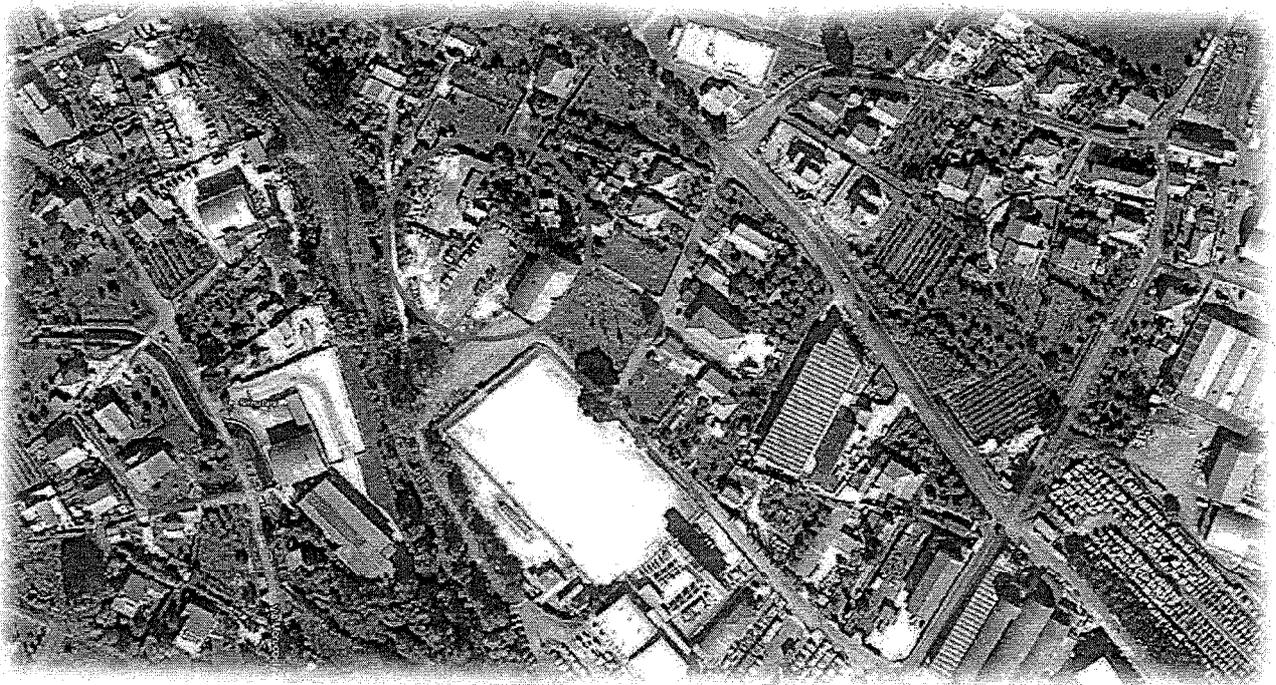
- Disamina della documentazione pregressa;
- Sopralluoghi presso l'immobile e beni mobili in questione;
- Sessioni presso gli uffici competenti per indagini e accertamenti;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite di beni di natura e consistenza analoghi a quelli oggetto della presente stima;
- Stima dei beni.

**VALUTAZIONE BENE IMMOBILE**

**1. DESCRIZIONE DEL BENE**

In data 19/03/2013 alle ore 9.00, il sottoscritto, accompagnato dal Dott. Del Fiandra Paolo, eseguiva il primo sopralluogo del sito, procedendo ad una ricognizione visiva del bene e della zona circostante, ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato, effettuando inoltre delle misurazioni di riscontro geometrico.

L'immobile in questione è costituito da una porzione di terreno sul quale insiste un vetusto e fatiscente capannone, attualmente inattivo e in stato di abbandono, adibito a suo tempo a laboratorio per la lavorazione di materiali lapidei.



Il fabbricato ricade nel Comune di Ortonovo, ai margini della Zona industriale, in Via Laghi (stretta strada comunale a fondo chiuso). La zona è caratterizzata prevalentemente da diversi capannoni destinati alla lavorazioni di marmi, oltre a modeste costruzioni ad uso residenziale. La viabilità principale circostante (Via Aurelia) dista circa 600 mt.

### I. CAPANNONE

Il capannone, che insiste sul mappale 150, si compone di un corpo di fabbrica rettangolare con superficie lorda pari a 529 mq e altezza massima al colmo pari a mt. 7,90. L'interno del fabbricato è costituito da un unico ambiente, oltre alla presenza di un corpo sviluppato su due piani adibito a locali accessori comprendente spogliatoi, magazzino e servizi igienici al piano terra e ad un locale ad uso ufficio al piano primo, accessibile da scala esterna in muratura.

L'immobile, edificato in data antecedente il 1967, è realizzato con struttura portante verticale in cemento armato, tamponature in bozze. La finitura delle pareti in intonaco è praticamente assente visto lo stato di degrado del bene. La copertura a volta presenta una struttura in travi di ferro reticolate, sormontate da lastre curvate ondulate in cemento-amianto. La pavimentazione dell'ambiente principale risulta assente, evidenziata dalla presenza di vegetazione spontanea. Nei locali accessori in gress o ceramica. Infissi assenti o ridotti in pessimo stato. Impianto elettrico assente, impianti idrico in pessimo

stato di manutenzione.

Come precedentemente evidenziato lo stato di abbandono decennale ha portato l'immobile ad un progressivo degrado, rendendo necessario, per un futuro riutilizzo, un totale e completo risanamento strutturale e architettonico.

## II. AREA PERTINENZIALE

L'area pertinenziale dell'immobile, che insiste sui mappali 150 e 971, si presenta pianeggiante, con una superficie complessiva di circa 1.650 mq, priva di recinzione su circa 1/3 del perimetro. La conformazione irregolare del piazzale, conferisce all'immobile una difficile collocazione dei materiali, oltre ad una scarsa fruibilità nella movimentazione degli stessi. All'ingresso della proprietà è presente una cancellata in ferro, non motorizzata, sorretta da pilastri in muratura, la quale ricade nel mappale 979.

Si precisa che i mappali 979 e 980, di proprietà demaniale, furono utilizzati dai proprietari dell'immobile, fin dal 1970 ed ininterrottamente da allora come deposito di materiali, senza il rilascio, ad oggi, di nessuna concessione.

## III. CABINA ELETTRICA

Trattasi di piccolo fabbricato in muratura, con copertura piana, posto in adiacenza del capannone nell'angolo nord, di dimensioni planimetriche ml 3,30 x 2,80, altezza 8,60 ml. Il bene si trova nelle medesime condizioni di

manutenzione del fabbricato principale.

*DATI TECNICI DELLE UNITA'*

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE UTILE
LABORATORIO	Terra	468,00 mq
CORPO SERVIZI	Terra	30,00 mq
UFFICIO	Primo	28,30 mq
CABINA ELETTRICA	Terra	6,21 mq
TERRENO		1.650,00 mq

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato:

N.C.E.U. del Comune di Ortonovo (SP);

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	150	-		D/8			€ 3.825,40

N.C.T. del Comune di Ortonovo (SP);

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Deduz.	Red. Dom.	Red. Agr.
11	150	Ente Urbano	1.770			
11	971	Sem Irr Arb	460	B2	€ 4,89	€ 3,09

Intestati: 

L'unità è identificata da planimetria del 18/12/1998, protocollo n° F2845, conforme allo stato dei luoghi.

CONFINI:

Nord: Mappali 1099, 706

Sud: 980, Via Laghi

Est: Mappali 1612, 335, 334

Ovest: Mappali 944, 979

**3. CAPACITA' EDIFICATORIA**

INTERVENTI URBANISTICI SECONDO IL P.U.C. VIGENTE

Teoricamente, secondo il Piano Urbanistico Comunale, al bene in oggetto, è consentito un carico aggiuntivo, in caso di ristrutturazione urbanistica per sostituzione od ampliamento, del 50% della *S/a* esistente, nel rispetto però dell'indice di utilizzazione (0,25 mq/mq).

Moltiplicando la superficie del terreno, con l'indice di utilizzazione risulta chiaro che la superficie attuale dell'immobile supera già il valore ricavato, quindi l'ampliamento del 50% non è fattibile per l'immobile oggetto del seguente procedimento.

INTERVENTI URBANISTICI SECONDO IL PIANO CASA

Secondo l'art. 7 della Legge Regionale n° 4 del 1 Marzo 2011, attualmente ancora in vigore fino al 31.12.2013 (salvo proroghe), in caso di demolizione è consentito l'ampliamento del 35%, con il solo vincolo di edificare nel raggio di



1) Mappale 150:

- 99,7 % Sub ambito 11,4 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Produttiva.: Art. 31
- 0,27 % Sub ambito 11,4 Servizi di Quartiere: Art. 48
- 0,03 % Sub ambito 12,8 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Residenz.: Art. 29

2) Mappale 971:

- 98,41 % Sub ambito 12,8 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Produtt.: Art. 31
- 1,59 % Sub ambito 11,4 Zone di Riqualif. Urbana a preval. Produtt.: Art. 29

**VINCOLI:**

1) Mappale 150:

- 100 % Vincolo Acque Pubbliche: Art. 142 comma 1 lett.C) D.Lgsn n° 42 del 22/01/2004 delle Acque Pubbliche
- 38,5 % Vincolo di Rispetto Spondale: LR n° 91/1993 delle Fasce di Rispetto

2) Mappale 971:

- 100 % Vincolo Acque Pubbliche: Art. 142 comma 1 lett.C) D.Lgsn n° 42 del 22/01/2004 delle Acque Pubbliche
- 100 % Vincolo di Rispetto Spondale: LR n° 91/1993 delle Fasce di Rispetto

**5. PROVENIENZA**

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla società

S.r.l. a seguito

dei seguenti atti:

I. Fusione di cessione di società per incorporazione a rogito del Notaio Frati Carlo, rep. 5802 del 13/12/2006, trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara in data 22/12/2006, reg. part. 4082.

II. Cessione di quote sociali del 20/06/2005, a rogito del Notaio Cattaneo Luigi, registrato a Massa il 23/06/2005 n° 526.

## **6. RISULTANZE IPOTECARIE**

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

### *IPOTECHE:*

- ISCRIZIONE del 14/02/2012 Reg. Part. 48 – Ipoteca giudiziale a favore della Unipol Banca Spa, derivante da decreto ingiuntivo.

*Costo cancellazione formalità € 262,00*

### *PIGNORAMENTI:*

- TRASCRIZIONE del 02/05/2012 Reg. Part. 1008 – Verbale di pignoramento immobili del 28/03/2012 Rep. n° 345 a favore della [REDACTED]

*Costo cancellazione formalità € 262,00.*

## **7. STATO OCCUPATIVO**

L'intero immobile in oggetto è stato concesso in locazione, dalla

alla [REDACTED], per la durata di anni sei e più precisamente

dal 23/01/2012 al 22/01/2018, tramite atto registrato in data 20/02/2013 serie 3 al n° 737 (allegato 11).

## **8. CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il criterio di stima adottato è quello della domanda e dell'offerta sul libero mercato di beni simili a quello adottato.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario (mq), che tenga conto dei fattori di indagine effettuati come quelli intrinseci ed estrinseci. Per il reperimento dei prezzi noti sono stati utilizzati i dati riportati da operatori del settore.

## **9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Negli ultimi anni, l'indirizzo generale del mercato immobiliare, continua a mostrare un andamento negativo, dovuto anche all'attuale situazione economica in condizioni di crisi e di sofferenza. Pertanto per l'immobile in esame, visto l'attuale stato di conservazione (pessimo), le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la destinazione d'uso, la sfavorevole forma irregolare del terreno, il contratto di locazione per la durata di anni 6 e la capacità edificatoria, il sottoscritto ritiene congruo adottare, con criterio prudenziale, i seguenti valori unitari:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>PARAMETRO</b>	<b>DIMENSIONI</b>	<b>€/mq</b>	<b>VALORI UNITARI</b>
Laboratorio/servizi	Sup. lorda	529,00 mq	€ 400,00	€ 211.600,00
Ufficio	Sup. lorda	33,50 mq	€ 380,00	€ 12.730,00
Cabina elettrica	Sup. lorda	7,40 mq	€ 360,00	€ 2.664,00
Terreno	Superficie	1.650 mq	€ 40,00	€ 66.000,00
Capacità edificatoria	35%			€ 35.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 327.994,00</b>

Il valore di mercato risultante dalla stima è di € 327.994,00

### **VALUTAZIONE BENI MOBILI**

#### **MATERIALE LAPIDEO**

##### **1. DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni mobili oggetto della presente stima, consistono in lastre e blocchi di materiale lapideo.

Il sottoscritto, effettuava i vari sopralluoghi nei giorni 19/03/2013 e 09/04/2013, assistito dal Dott. Del Fiandra Paolo e da un rappresentante della società oggetto del seguente procedimento.

Il materiale lapideo comprende una ampia scelta, quali marmi, calcari, graniti, brecce, costituiti principalmente da lastre lavorate o semilavorate.

I beni, di proprietà della società \_\_\_\_\_ Srl, risulta dislocato nei seguenti depositi:



Ufficio provinciale di Massa - Territorio su Altro Ufficio  
 Servizi Catastali

Data: 25/03/2013 - Ora: 09.46.55  
 Visura n.: MS0026312 Pag: 1

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2013

**Dati della richiesta**  
**Catasto Terreni**  
**Immobile**

**Comune di ORTONOVO ( Codice: G143)**  
**Provincia di LA SPEZIA**  
**Foglio: 11 Particella: 971**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	11	971		-	SEM IRR ARB 3	04 60	B2	Dominicale Euro 4.89 L. 9.47/6	Agrario Euro 3,09 L. 5.980
<b>Notifica</b> <b>INTESTATO</b>									

**DATI ANAGRAFICI**  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Trascrizione n. 4082.1/2005 in atti dal 26/12/2006 Repertorio n. : 5802 Rogante: FRATI CARLO Sede: CARRARA Registrazione  
 Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (Passaggi intermedi da esaminare)

**DATI DERIVANTI DA**  
 CODICE FISCALE  
 DIRITTI ONERI REALI  
 (1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 6769      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: ALBERTI



Ufficio provinciale di Massa - Territorio su Altro Ufficio  
 Servizi Catastali

# Visura per immobile

Data: 25/03/2013 - Ora: 09:47:30  
 Visura n.: MS0026313 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati al 25/03/2013

**Dati della richiesta**  
 Comune di ORTONOVO ( Codice: G143)  
 Provincia di LA SPEZIA  
**Catasto Fabbricati**  
 Foglio: 11 Particella: 150  
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		11	150				D/8			Euro 3.825,40 L. 7.407.000	VARIAZIONE del 18/12/1998 n. F/2845 .1/1998 in atti dal 29/12/1998 REVISIONE AL CLASSAMENTO AUTOMATICO
Indirizzo Notifica 5/1999 VIA LAGHI n. 26 piano: F-1; Parita Mod.58											

**INTESTATO**  
 N. 1  
 DATI ANAGRAFICI  
 CODICE FISCALE  
 DIRITTI E ONERI REALI  
 (1) Proprietà per 1/1  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2006 Trascrizione n. 4082 .1/2006 in atti dal 26/12/2006 Repertorio n. : 5802 Rogante: FRATI CARLO Sede: CARRARA Registrazione  
 Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (Passaggi intermedi da esame) (pare)

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 6769 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: ALBERTI



Ufficio provinciale di Massa - Territorio su Altro Ufficio  
Servizi Catastali

Data: 28/03/2013 - Ora: 11.42.51  
Visura n.: MS0027473 Pag: 1

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2013

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ORTONOVO ( Codice: G143)</b>	
	<b>Provincia di LA SPEZIA</b>	
	<b>Foglio: 11 Particella: 150</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Dati relativi all'immobile selezionato</b>	
<b>Area di enti urbani e promiscui</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	
1	11	150		-	ENTE URBANO	
Notifica					Superficie(m²) ha are ca 17 70	Reddito Agrario
Unità immobiliari n. 1		Partita		1	Tabella di variazione del 18/02/1980 n. 59380 in atti dal 20/08/1981	

Ricevuta n. 7197      Tributi erariali: Euro 1,00  
Visura ordinaria      Richiedente: **ALBERTI ALESSIO**