

Ing. Fabio BERNARDINI

Albo dei CTU del tribunale di Massa
Ordine degli Ingegneri di Massa Carrara

Via del Casone, 126 54037 Marina di Massa
0585 243924 – 347 5859607

bernardini_fabio@alice.it

TRIBUNALE DI MASSA

FALLIMENTO

RF 23/2017

PERIZIA DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI



Giudice Fallimentare:

Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore Fallimentare:

Dott. Tomas Tonarelli

INDICE

1. PREMESSA	3
2. IMMOBILE DA VALUTARE.....	3
3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	4
4. RAPPRESENTANZA CATASTALE.....	6
5. CONFINI.....	6
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	6
7. TITOLARITA' E PROVENIENZA.....	6
8. REGOLARITA' EDILIZIA	7
9. METODOLOGIA DI STIMA	8
10. VALUTAZIONE IMMOBILIARE.....	9
11. CONCLUSIONI.....	9
12. ALLEGATI	10

1. PREMESSA

Lo scrivente Ing. Bernardini Fabio, libero professionista, con studio in Massa – Via del Casone n°126, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Massa Carrara al n° 600, veniva incaricato dall’Ill.mo Giudice Fallimentare di *“stimare il bene immobile di proprietà di _____ sito in Massa, via Catagnina n°10 ed assistere il curatore nella valutazione dei beni da inventario”*.

Svolti gli accertamenti ritenuti necessari, previo sopralluogo e sulla scorta della documentazione acquisita, lo scrivente è in grado di relazionare quanto segue.

2. IMMOBILE DA VALUTARE.

L’immobile oggetto di stima è un compendio industriale-artigianale costituito da vari manufatti e più precisamente:

- un capannone composto al piano terra da ampia area per la lavorazione, deposito, portineria e portico, al piano ammezzato da disimpegno/custodia ed al piano primo da uffici e servizi;
- un corpo accessorio composto da locali a servizio dei lavoratori, depositi e tettoia;
- una manufatto ad uso cabina elettrica con servizi igienici.

E' corredato di area piazzale scoperta.



Figura 1. Veduta aerea del compendio immobiliare oggetto di stima

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il capannone adibito al reparto operativo è formato da n°5 campate realizzate in parte in cemento armato prefabbricato ed in parte in muratura, pavimenti in battuto di cls e copertura in gran parte a volte in cemento armato prefabbricato con soprastanti lastre di fibrocemento (fatta eccezione per la campata centrale la cui copertura è realizzata in lastre di plastica) ed in parte a terrazza con struttura in latero-cemento (figura 2).



Figura 2. Veduta della copertura del reparto produttivo. Si vedono due delle quattro campate con copertura in fibrocemento e la campata centrale con copertura in onduline plastiche

Esternamente risulta in parte rivestito in pietra, in parte intonacato e tinteggiato ed in parte al grezzo.

Il blocco degli uffici, posti al primo piano ed internamente divisi con pareti in metallo e vetro, presenta il pavimento in ceramica ed ampie vetrature con infissi in alluminio anodizzato che si affacciano su via Catagnina.

Il corpo accessorio, in parte in disuso e senza copertura, è realizzato in muratura con copertura piana, esternamente risulta intonacato e tinteggiato.

Il manufatto ad uso cabina elettrica è realizzato in muratura con copertura piana, esternamente risulta intonacato e tinteggiato.



Figura 3. Veduta della zona uffici ripresa dal corridoio. A sinistra si vedono le divisioni interne ed a destra le ampie vetrate con infissi in alluminio anodizzate che si affacciano su via Catagnina.



Figura 4. Immagine ripresa sul lato Massa del corpo centrale con direzione mare. A sinistra è evidente lo stato di conservazione di parte del corpo accessorio che in passato è stato interessato da un incendio

4. RAPPRESENTANZA CATASTALE

Il bene di cui trattasi è censito al NCEU del Comune di Massa al foglio 89 particella n°131, Via Catagnina n°10, p. T-1°, Z.C. 1, cat. D/8, rendita catastale € 34.538,57.

La planimetria catastale in atti risulta essere difforme rispetto all'estratto di mappa in quanto parte dell'area esterna ancora rappresentata è in realtà una porzione della strada comunale che collega via Catagnina con la SS1 Aurelia.

5. CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina verso nord con i beni di cui alla particella 587, ad est con i beni di cui alla particella 133, a sud con Via Catagnina e ad ovest con i beni di cui alle particelle 565 e 519 (entrambe strada comunale).

6. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova lungo Via Catagnina nelle immediate vicinanze della SS1 Aurelia, poco distante dal casello autostradale di Massa ed è inserito all'interno di un'area a destinazione produttiva non sostanzialmente variata dall'emanazione del Nuovo Regolamento Urbanistico del comune di Massa (MS) adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 58 del 24.07.2015 e ancora in fase di approvazione definitiva-

7. TITOLARITA' E PROVENIENZA

Il bene è di proprietà della Soc. con sede in a cui è pervenuto per i seguenti atti:

- Atto a rogito notaio Ricci del 16.05.1956 registrato a Massa il 25.05.1956 al n°1.618;
- Decreto di esproprio del Prefetto di Massa Carrara n°15.961/13.340 del 07.09.1956 registrato a Massa il 13.09.1956 al n°317;
- Atto a rogito notaio Ricci del 17.05.1958 registrato a Massa il 04.06.1958 al n°1.518;
- Decreto di esproprio del Prefetto di Massa Carrara n°14.310 del 01.07.1961 registrato a Massa il 15.07.1961 e successivo atto di rettifica del 18.05.1967 registrato a Massa il 17.07.1967 al n°3.281;
- Decreto di esproprio del Prefetto di Massa Carrara n°6.759 del 21.08.1967 registrato a Massa il 05.09.1967 al n°4.014;
- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (usufrutto a favore della Sig.ra) a rogito notaio Dario Dalle Luche del 25/11/1989 Rep. n°36.468

- trascritto a Massa l'11.12.1989 al n°7.747;
- Atti di donazione di quota indivisa di Azienda a rogito notaio Dario Dalle Luche Rep. nn°36.494/10.694, 36.495/10.695, 36.496/10.696, 36.497/10.697 del 30.11.1989, trascritti a Massa il 14.12.1989 rispettivamente ai nn° 7.924, 7.925, 7.926 e 7.927;
 - Scrittura privata di “Enunciazione di Società di Fatto” del 30.11.1989;
 - Atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo a mezzo di scrittura privata autenticata dal notaio Carmelo La Rosa Rep. n°12.472 del 12.12.1989 trascritto a Massa il 15.12.1989 al n°7.983 e l'11.10.1990 al n°5.419 (rettifica);
 - Atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata a rogiti notaio Dario Dalle Luche Rep. n°36.606/10.753 del 19.12.1989 trascritto a Massa il 15.01.1990 al n°312 ed il 30.05.1991 al n°2.929 (rettifica).

Si precisa che l'intestazione catastale non risulta essere aggiornata in quanto è ancora presente l'usufrutto a favore della [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] il [REDACTED].

8. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito (non nella sua totale consistenza attuale) in forza di Licenza Edilizia del 30.04.1956 intestata a [REDACTED] (per costruzione capannone industriale in località Catagnina) approvata dalla Giunta Comunale il 18.05.1956 e successivo rinnovo del 26.11.1958.

Per opere di frazionamento (relative al locale deposito posto in aderenza sul lato monte del capannone) realizzate in assenza del titolo edilizio è stata rilasciata in data 01.07.2005 Concessione Edilizia in sanatoria n°2005-07-0/C3.

Si precisa che nei grafici allegati a detta Concessione Edilizia in sanatoria viene correttamente rappresentata la copertura della campata centrale, indicata invece come scoperta nei grafici allegati alla licenza edilizia originaria del 30.04.1956.

Si precisa inoltre che la società [REDACTED] ha presentato, per la Commissione Edilizia tenutasi in data 23.11.1967, una pratica edilizia identificata con il n. 890 avente oggetto “ampliamento fabbricato industriale in Via Aurelia Ovest”, e tale pratica inizialmente non rintracciata negli archivi comunali è stata visionata e reperita prendendo atto del fatto che trattava proprio la realizzazione della copertura della campata centrale dell'immobile in oggetto, quella coperta con “onduline” plastiche.

9. METODOLOGIA DI STIMA

Prima di procedere nella valutazione si precisa che il bene è dotato sul lato monte di una tettoia, (figura 5) adibita a stoccaggio di materiali vari, che non è stata computata nella stima poiché risulta essere irregolare, circostanza questa confermata anche dal [REDACTED]



Figura 5. Tettoia presente sul lato monte dell'immobile principale.

Tenuto conto delle quotazioni correnti in zona per immobili simili a quello oggetto di stima e delle effettive possibilità di realizzo, fatte le dovute considerazioni per le condizioni in cui si trova, si ritiene equo determinare il **più probabile valore di mercato** dell'immobile di cui si tratta, prendendo a riferimento il valore a metro quadrato degli uffici, stimato in €/mq 600,00 e parametrando rispetto ad esso, tramite apposito coefficiente (stima comparativa), gli altri ambienti che compongono il bene.

Tabella 1. Calcolo del valore a metro quadrato dei diversi ambienti tramite stima comparativa

Tipologia	Coefficiente	Valore [€/mq]	Valore arrotondato [€/mq]
Uffici	1	€ 650,00	€ 650,00
Area di lavorazione	0,8	€ 520,00	€ 520,00
Fabbricato accessorio	0,4	€ 260,00	€ 260,00
Porticato	0,25	€ 162,50	€ 180,00
Cabina elettrica	0,4	€ 260,00	€ 260,00
Piazzale scoperto	0,1	€ 65,00	€ 65,00

Nella tabella 1 sono riportati i coefficienti adottati per ogni tipologia di ambiente ed il conseguente valore a metro quadrato da utilizzare nella stima analitica.

10. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Facendo riferimento alla metodologia sopra riportata, rilevate le superfici dei diversi ambienti, si ricavano per ciascuno di essi valori si seguito riportati che, sommati, rappresentano il **più probabile valore di mercato dell'immobile**

area per la lavorazione p.T.	mq.	3.270 ca.	x	420,00 €/mq.	=	€ 1.373.400,00
uffici p. T-1°-2°	mq.	445 ca.	x	600,00 €/mq.	=	€ 267.000,00
fabbricato accessorio	mq.	340 ca.	x	240,00 €/mq.	=	€ 81.600,00
porticato	mq.	400 ca.	x	150,00 €/mq.	=	€ 60.000,00
cabina elettrica e servizi	mq.	32 ca.	x	240,00 €/mq.	=	€ 7.680,00
<u>piazzale scoperto</u>	<u>mq.</u>	<u>2.190 ca.</u>	<u>x</u>	<u>60,00 €/mq.</u>	<u>=</u>	<u>€ 131.400,00</u>
<i>TOTALE</i>						€ 1.921.080,00
<i>TOTALE ARROTONDATO</i>						€ 1.920.000,00

Visto lo stato di conservazione delle coperture in fibrocemento (amianto), alla suddetta cifra andrà sicuramente detratta la spesa per la loro rimozione in sicurezza, tramite ditta specializzata, e per la relativa sostituzione con idonei pannelli prefabbricati di copertura.

Sentite aziende abilitate alla gestione dell'eternit e mostrate loro le immagini relative ai manufatti da sostituire, considerando la necessità di lavorare in quota con opportune attrezzature, si è ottenuta una stima della cifra necessaria al rimpiazzo delle coperture di almeno € 170.000,00.

11. CONCLUSIONI

In estrema sintesi il “più probabile valore di mercato dell'immobile” oggetto di accertamento, tenuto conto della necessità di bonifica è di:

VALORE DI STIMA € 1.750.000,00

12. ALLEGATI

Si allegato alla presente relazione i seguenti documenti che ne diventano parte integrante ed indivisibile:

- Allegato A Aero fotogrammetria Regione Toscana – Ultimo volo;
- Allegato B Estratto di Mappa Catastale;
- Allegato C Elaborato grafico planimetria generale allegata alla pratica di ampliamento per regolarizzazione campata centrale – Pratica edile n°891/1967.

Massa, 27/02/2018

Ing. Fabio Bernardini

Ing. Fabio BERNARDINI

Albo dei CTU del tribunale di Massa
Ordine degli Ingegneri di Massa Carrara

Via del Casone, 126 54037 Marina di Massa

0585 243924 – 347 5859607

bernardini_fabio@alice.it

TRIBUNALE DI MASSA

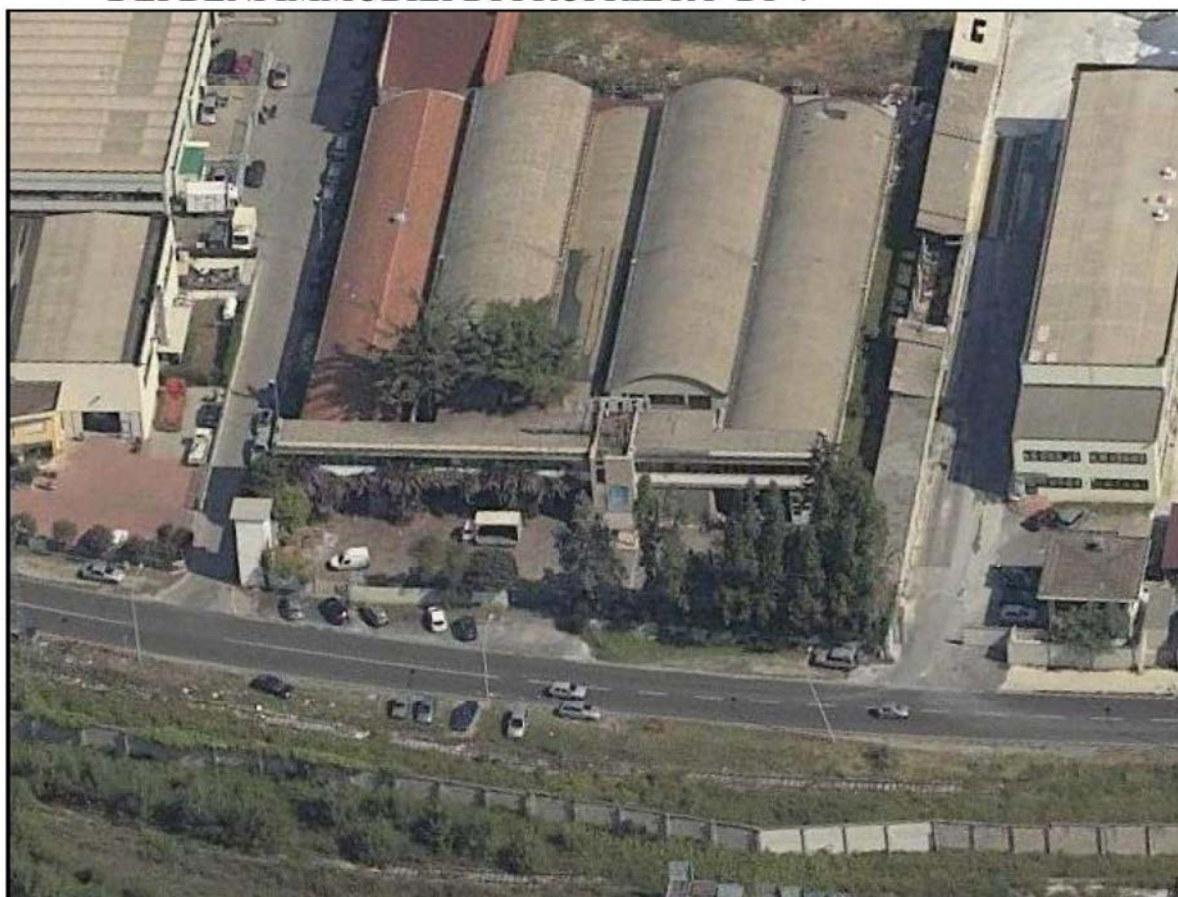
FALLIMENTO

RF 23/2017

PERIZIA DI STIMA-ALLEGATI

DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI “

”



Giudice Fallimentare:

Dott. Alessandro Pellegri

Curatore Fallimentare:

Dott. Tomas Tonarelli

ALLEGATO A

“Aero fotogrammetria Regione Toscana – Ultimo volo”

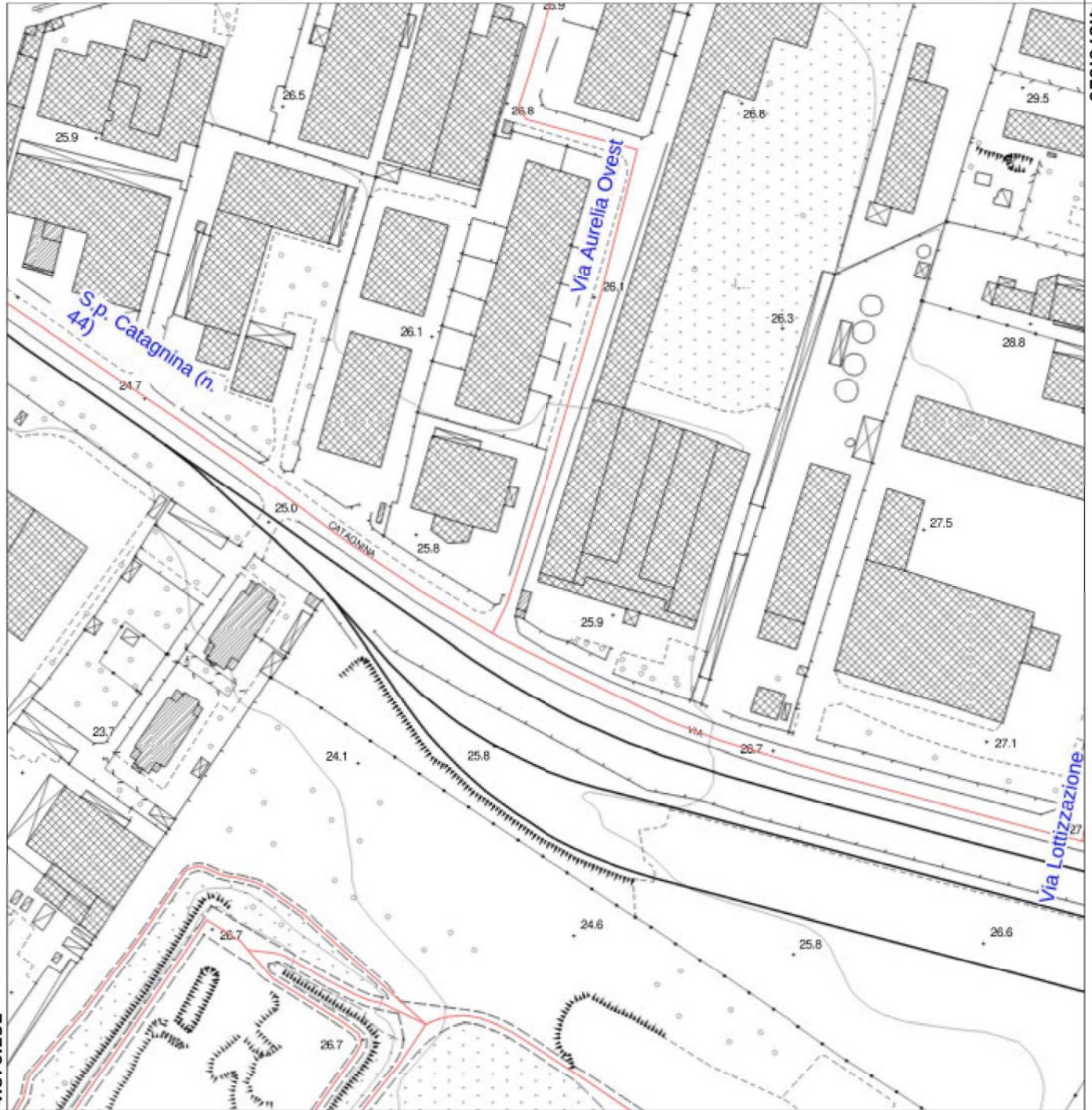


Regione Toscana - DB Geologico

Scala 1 : 2.000

1.589.337

4.876.626



4.876.252

1.588.973

EPSG:3003

ALLEGATO B

“Estratto di Mappa Catastale”



Regione Toscana - DB Geologico Catastale

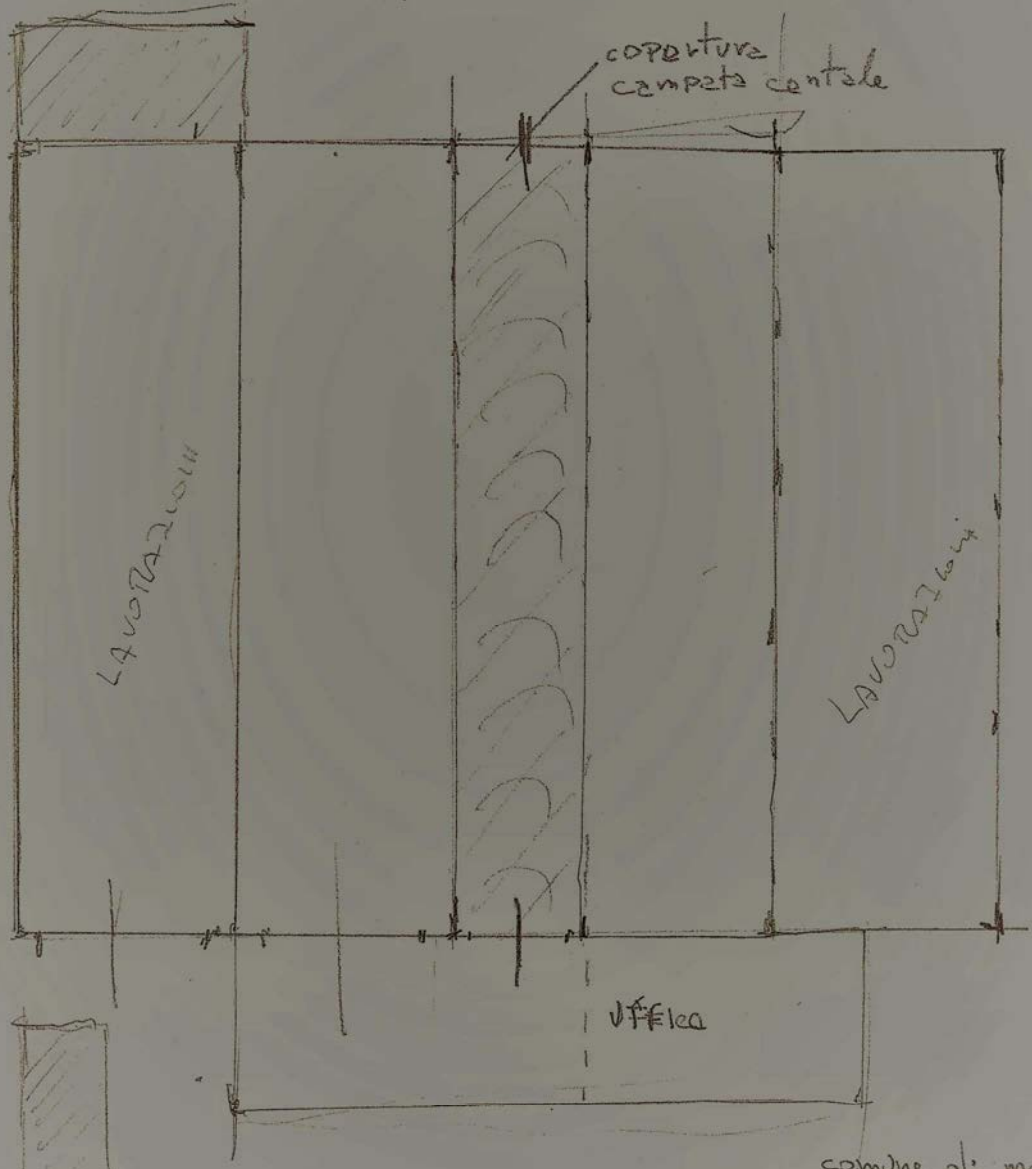
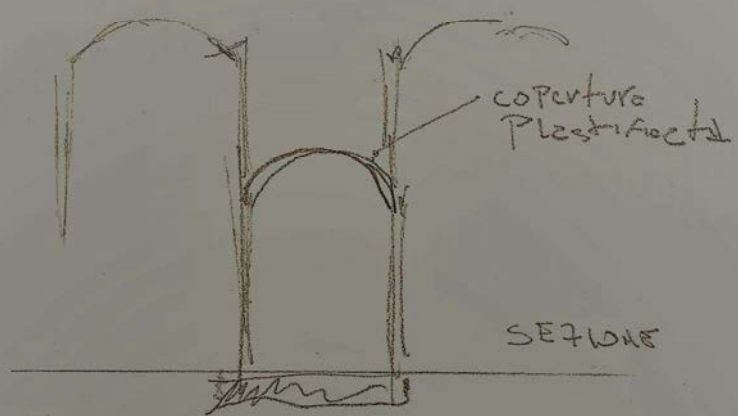
Scala 1 : 2.000

1.589.337



ALLEGATO C

*“Elaborato grafico planimetria generale allegata alla pratica di ampliamento
per regolarizzazione campata centrale – Pratica edile n°891/1967”*



Planimetrie coperture
 impianto centrale
 Pratica edilizia 8901/1967