

Studio tecnico


Geom. Alberti Alessio


TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

Concordato preventivo di

 **SRL**

con sede in Carrara (MS), 

in persona del liquidatore Sig.ra 

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

Studio tecnico
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);

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

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

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

Intestati: XXXXXXXXXX S.r.l. con sede in Carrara

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

25 ml da quello attuale.

In merito alla richiesta esposta dalla ██████████ Srl, riguardo la possibilità del cambio di destinazione ad uso residenziale, applicando l'art. 7 della Legge Regionale n° 4 del 1 Marzo 2011, il sottoscritto, effettuate le dovute ricerche presso il Comune di Ortonovo dichiara che non è fattibile l'ipotesi avanza dalla ██████████ Srl.

4. RISULTANZE URBANISTICHE

L'edificio, edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, risulta legittimato in forza dei seguenti procedimenti amministrativi:

- I. Licenza edilizia del Comune di Ortonovo n° 13 del 10/04/1969
- II. Concessione edilizia, Comune di Ortonovo n° 2866 del 16/06/1990 (allegato 8)
- III. D.I.A. n° 2004/8958 dell'anno 2004, Comune di Ortonovo.

Si può affermare che l'immobile è privo di difformità urbanistiche e rispecchia quanto a suo tempo autorizzato.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il lotto in oggetto, secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Ortonovo, ricade prevalentemente sotto le "Zone di Riqualficazione Urbana a prevalenza Produttiva (RUP)":

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 XXXXXXXXXX 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 Stone Providers Srl.

Costo cancellazione formalità € 262,00.

7. STATO OCCUPATIVO

L'intero immobile in oggetto è stato concesso in locazione, dalla [REDACTED] Srl, alla [REDACTED] Srl, 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:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	DIMENSIONI	€/mq	VALORI UNITARI
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
TOTALE				€ 327.994,00

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:

DEPOSITO	UBICAZIONE	ELENCO MATERIALE
██████ S.p.a.	Via Laghi – Ortonovo	Tabella A
MICHELI MARCELLO	Via Carriona – Carrara	Tabella B
VERDINI MARMI Srl	Via Carriona – Carrara	Tabella C
AUTOLITANO FORTUNATO	Via Argine Destro – Carrara	Tabella D
CELIA ALDO	Via Dorsale – Massa	Tabella E
SESGRA	Via Longobarda – Massa	Tabella F
SOLUBER	Via Dorsale – Massa	Tabella G
PIETRA NUOVA	Via M. di Cefalonia - Massa	Tabella H
SICEA MARMI	Via Bottari – Serravezza	Tabella I

2. CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il valore di stima dei materiali in oggetto è stato determinato con il metodo comparativo, che consiste nell'individuare il prezzo noto per beni simili espresso in termini di parametro unitario (mq), desunti da recenti vendite, aventi simili caratteristiche.

In merito ai beni oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- qualità del materiale;
- commerciabilità del bene;
- quantità disponibile;
- stato di invecchiamento;
- presenza o meno di imperfezioni.

3. ELENCO E VALUTAZIONE DEL MATERIALE

<i>TABELLA "A"</i>
██████ S.p.a. Via Laghi – Ortonovo (SP)

LASTRE DI MARMO										
N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
1	202	1	Sodalite Verde	Lucida	5	2	2,40 x 1,63	Mq 19,56	€ 170,00	€ 3.325,20
1	202	1	Sodalite Verde	Resinata	7	2	2,20 x 1,60	Mq 24,64	€ 165,00	€ 4.065,60
1	202	1	Sodalite Verde	Lucida	3	2	2,35 x 1,63	Mq 11,49	€ 170,00	€ 1.953,30
1	202	1	Sodalite Verde	Grezza	7	2	2,30 x 1,63	Mq 26,24	€ 160,00	€ 4.198,40
2	1	2	Red Fire	Lucida	7	2	3,14 x 1,88	Mq 41,32	€ 70,00	€ 2.892,40
3	2	3	Statuario Belgia	Levigata	1	3	2,70 x 1,90	Mq 5,13	€ 50,00	€ 256,50
4	733	4	Giallo Alado	Resinata	26	2	3,15 x 1,90	Mq 155,61	€ 40,00	€ 6.224,40
5	769	5	Calacata Michelang	Lucida	18	3	3,00 x 1,80	Mq 97,20	€ 70,00	€ 6.804,00
5	769	6	Calacata MIChelang	Lucida	4	3	3,00 x 1,25	Mq 15,00	€ 70,00	€ 1.050,00
6	213	7	Blue Pearl	Lucida	18	2	3,25 x 1,70	Mq 99,45	€ 40,00	€ 3.978,00
6	213	7	Blue Pearl	Lucida	5	2	3,25 x 1,90	Mq 30,87	€ 40,00	€ 1.234,80
6	213	7	Blue Pearl	Lucida	10	2	3,25 x 1,85	Mq 60,12	€ 40,00	€ 2.404,80
6	213	7	Blue Pearl	Grezza	16	2	3,25 x 1,70	Mq 88,40	€ 30,00	€ 2.652,00
7	3	8	Rosso Verona	Resinata	44	2	2,90 x 1,15	Mq 146,74	€ 20,00	€ 2.934,80
7	3	9	Rosso Verona	Resinata	8	3	3,00 x 1,70	Mq 40,80	€ 20,00	€ 816,00
7	3	10	Rosso Verona	Resinata	21	2	2,30 x 1,65	Mq 79,69	€ 20,00	€ 1.593,80
7	3	10	Rosso Verona	Resinata	2	2	2,30 x 1,35	Mq 6,21	€ 20,00	€ 124,20
8	5	11	Calacata Fabbricotti	Grezza	35	2	3,00 x 1,90	Mq 199,50	€ 25,00	€ 4.987,50
8	5	11	Calacata Fabbricotti	Grezza	2	2	3,00 x 1,00	Mq 6,00	€ 25,00	€ 150,00
9	6	12	Bianco Gioia Alta	Grezza	21	3	3,25 x 1,50	Mq 102,37	€ 25,00	€ 2.559,25
10	7	13	Bianco Balena	Grezza	10	3	2,85 x 1,50	Mq 42,75	€ 25,00	€ 1.068,75
11	8	14	Rosso Fiorentino	Lucida	10	2	3,00 x 1,60	Mq 48,00	€ 50,00	€ 2.400,00
12	115	15	Blu Baia	Lucida	3	2	3,05 x 1,65	Mq 15,10	€ 100,00	€ 1.510,00
13	9	16	Blue Pearl	Lucida	3	3	3,00 x 1,80	Mq 16,20	€ 47,00	€ 761,40
14	562	17	Baltic Brown	Lucida	16	2	2,75 x 1,80	Mq 79,20	€ 40,00	€ 3.168,00
15	9	18	Onice	Lucida	1	2	3,00 x 1,50	Mq 4,50	€ 80,00	€ 360,00
16	10	19	Verde Alpi	Lucida	1	3	1,80 x 1,70	Mq 3,10	€ 30,00	€ 93,00
17	11	20	Marmo Bianco	Lucida	2	2	1,70 x 1,60	Mq 5,44	€ 20,00	€ 108,80
18	218	21	Fossil Brown	Levigata	11	2	3,05 x 1,70	Mq 57,03	€ 30,00	€ 1.710,90
19	322	22	Azul	Lucida	8	2	2,90 x 1,60	Mq 37,12	€ 100,00	€ 3.712,00
20	10	23	Bianco Venetreta *	Grezza	10	2	2,90 x 1,77	Mq 51,33	€ 30,00	€ 1.539,90
21	11	24	Bianco Canaloni **	Grezza	2	3	3,00 x 1,90	Mq 11,40	€ 20,00	€ 228,00
22	809	25	Calacat macchiati**	Grezza	10	2	2,90 x 1,40	Mq 40,60	€ 20,00	€ 812,00
23	12	26	Bianco Gioia	Grezza	11	2	2,95 x 1,90	Mq 61,65	€ 15,00	€ 924,75
23	12	26	Bianco Gioia	Grezza	10	2	2,95 x 1,80	Mq 53,10	€ 15,00	€ 796,50
24	15	27	Statuario Balena **	Grezza	3	3	3,05 x 1,40	Mq 12,81	€ 15,00	€ 192,15
25	14	28	Bianco Arabescato	Lucida	6	2	2,30 x 1,50	Mq 20,70	€ 20,00	€ 414,00

Studio tecnico

Geom. Alberti Alessio

26	13	29	Bianco Venatino	Grezza	66	2	3,00 x 1,70	Mq 336,60	€ 15,00	€ 5.049,00
26	13	29	Bianco Venatino	Grezza	8	2	2,65 x 1,50	Mq 31,80	€ 15,00	€ 477,00
27	16	29	Bianco Carrara **	Grezza	5	3	2,95 x 1,50	Mq 22,12	€ 12,00	€ 265,44
28	17	30	Gioia venat fine***	Grezza	5	2	1,70 x 1,80	Mq 15,30	€ 12,00	€ 183,60
29	18	31	Grigio Carnico	Grezza	5	2	3,00 x 1,50	Mq 22,50	€ 15,00	€ 337,50
30	19	32	Calacata Fabbric **	Grezza	7	2	3,00 x 1,30	Mq 27,30	€ 25,00	€ 682,50
31	20	33	Bianco Gioia **	Grezza	8	3	2,55 x 1,50	Mq 30,60	€ 15,00	€ 459,00
32	21	34	Bianco Carrara	Grezza	23		Lastre varie	Mq 80,00	€ 15,00	€ 1.200,00
33	22	35	Statuario Balena	Grezza	8	3	2,90 x 1,70	Mq 39,44	€ 15,00	€ 591,60
34	23	36	Bianco	Grezza	9	2	2,70 x 1,50	Mq 36,45	€ 10,00	€ 364,50
35	24	37	Bianco same	Levigata	13	3	3,03 x 1,82	Mq 71,69	€ 12,00	€ 860,28
36	25	38	Gioia Antonioli ****	Grezza	30	2	3,00 x 1,90	Mq 171,00	€ 10,00	€ 1.710,00
37	27	39	Gioia	Grezza	16	2	3,10 x 1,50	Mq 74,40	€ 10,00	€ 744,00
38	26	39	Bianco	Grezza	10	2	3,00 x 1,30	Mq 39,00	€ 10,00	€ 390,00
39		39	Gioia	Grezza	5	2	2,60 x 1,65	Mq 21,45	€ 10,00	€ 214,50
40	29	40	Labradorite	Lucida	38	2	2,70 x 1,47	Mq 150,82	€ 70,00	€ 10.557,40
41	31	41	Meteurus	Grezza	53	2	2,88 x 1,80	Mq 274,75	€ 20,00	€ 5.495,00
42	30	42	Labradorite	Grezza	47	2	2,50 x 1,90	Mq 223,25	€ 70,00	€ 15.627,50
43	296	43	Blue Pearl	Levigata	13	2	2,90 x 1,69	Mq 63,71	€ 35,00	€ 2.229,85
44	32	44	Breccia Oniciata	Levigata	20	2	2,40 x 1,67	Mq 80,16	€ 20,00	€ 1.603,20
45	33	45	Perlato	Grezza	7	3	3,00 x 1,80	Mq 37,80	€ 10,00	€ 378,00
45	33	45	Perlato	Grezza	1	3	3,00 x 1,35	Mq 4,05	€ 10,00	€ 40,50
46	34	46	White Star	Grezza	13	2	2,90 x 1,45	Mq 54,66	€ 15,00	€ 819,90
47	35	47	Blue Pearl	Grezza	5	2	2,90 x 1,70	Mq 24,65	€ 30,00	€ 739,50
48	344	48	Santorini	Grezza	35	2	3,05 x 1,75	Mq 186,81	€ 80,00	€ 14.944,80
49	36	49	Rosso Verona	Lucida	9	2	2,20 x 1,50	Mq 29,70	€ 28,00	€ 831,60
50	536	50	Baltic Brown	Grezza	11	3	3,15 x 1,90	Mq 65,83	€ 35,00	€ 2.304,05
51	38	51	Nero Marckina	Grezza	35	2	2,17 x 1,47	Mq 111,65	€ 20,00	€ 2.233,00
52	261	52	Emerald Pearl	Grezza	27	3	2,85 x 1,88	Mq 144,67	€ 40,00	€ 5.786,80
53	37	53	Cactus	Grezza	22	2	2,90 x 1,85	Mq 118,03	€ 50,00	€ 5.901,50
54		54	Bianco Carrara	Grezza	7	3	2,95 x 1,95	Mq 40,27	€ 15,00	€ 604,05
55		55	Giallo Valencia	Resinata	9	2	2,50 x 1,60	Mq 36,00	€ 25,00	€ 900,00
TOTALE									€ 158.530,67	

NOTE:

* n° 1 Lastra danneggiata;

** Lastre difettose;

*** Lastre irregolari;

**** n° 10 lastre difettose.

TABELLA "B"

(Presso)
Via Carriona - Carrara (MS)

LASTRE DI MARMO

N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
56	40	56	Verde Alpi	Lucida	26	2	2,90 x 1,40	Mq 105,56	€ 30,00	€ 3.166,80
57	41	56	Nero Marquina	Lucida	10	2	2,80 x 1,35	Mq 37,80	€ 20,00	€ 756,00
58	42	57	Nero Saint Laurent	Lucida	13	2	2,50 x 1,95	Mq 63,37	€ 30,00	€ 1.901,10
TOTALE									€ 5.823,90	

TABELLA "C"

(Presso)
Via Carriona - Carrara (MS)

LASTRE DI MARMO

N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
59	44	58	Onice Miele	Lucida	3	2	3,00 x 1,45	Mq 13,05	€ 80,00	€ 1.044,00
60	557	59	Rosso Levanto	Lucida	3	2	2,92 x 1,75	Mq 15,33	€ 20,00	€ 306,60
61	360	60	Onice Fantastico	Lucida	6	2	2,95 x 1,45	Mq 25,66	€ 80,00	€ 2.052,80
62	896	61	Travertino Rosso	Grezza	9	2	2,80 x 1,80	Mq 45,36	€ 20,00	€ 907,20
TOTALE									€ 4.310,60	

TABELLA "D"

(Presso)
Via Argine Destro - Carrara (MS)

LASTRE DI MARMO

N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
63	59	62	Marrone Imperador	Lucida	26	3	2,65 x 1,37	Mq 94,39	€ 15,00	€ 1.415,85
64	57	63	Travertino Tabacco	Lucida	14	3	2,90 x 1,70	Mq 69,02	€ 25,00	€ 1.725,50

65	56	64	Travertino Tabacco	Levigata	10	2	2,80 x 1,40	Mq 39,20	€ 20,00	€ 784,00
66	58	65	Verde Alpi	Lucida	44	2	3,19 x 1,36	Mq 190, 89	€ 30,00	€ 5.726,70
TOTALE									€ 9.652,05	

TABELLA "E"

Via Dorsale – Massa (MS)

LASTRE DI MARMO										
N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
67	45	66	Statuarietto	Grezza	8	3	2,30 x 1,90	Mq 34,96	€ 40,00	€ 1.398,40
68	1017	67	Onice Bianco	Lucida	23	2	3,20 x 1,90	Mq 139,84	€ 100,00	€ 13.984,00
69	1088	68	Bianco Carrara	Grezza	13	2	2,80 x 1,75	Mq 63,70	€ 20,00	€ 1.274,00
70	46	69	Statuarietto	Grezza	3	3	2,30 x 1,90	Mq 13,11	€ 40,00	€ 524,40
71	47	69	Statuarietto	Grezza	5	3	2,85 x 1,90	Mq 27,07	€ 40,00	€ 1.082,80
72	1107	70	Michelangelo	Grezza	14	3	1,60 x 3,00	Mq 67,20	€ 50,00	€ 3.360,00
73	1107	71	Michelangelo	Grezza	5	3	2,50 x 1,20	Mq 15,00	€ 50,00	€ 750,00
74	926	72	Michelangelo	Grezza	4	2	3,25 x 1,95	Mq 25,35	€ 35,00	€ 887,25
75	49	73	Bianco Crema	Difettosa	2	3	2,95 x 1,90	Mq 11,21	€ 10,00	€ 112,10
76	50	74	Michelangelo	Lucida	7	3	3,00 x 1,90	Mq 39,90	€ 25,00	€ 997,50
77	970	75	Breccia Medicea	Resinata	11	2	3,20 x 1,40	Mq 49,28	€ 35,00	€ 1.724,80
78	51	76	Bianco Crema	Lucida	5	3	2,60 x 1,50	Mq 19,50	€ 30,00	€ 585,00
79	1002	77	Bianco Crema	Resinata	8	3	3,10 x 1,85	Mq 45,88	€ 25,00	€ 1.147,00
80	52	78	Michelangelo	Grezza	2	3	1,50 x 1,50	Mq 4,50	€ 10,00	€ 45,00
81	53	79	Bianco Crema	Grezza	5	2	3,15 x 1,95	Mq 30,71	€ 25,00	€ 767,75
82	54	80	Bardiglio	Resinata	21	2	2,90 x 1,90	Mq 115,71	€ 15,00	€ 1.735,65
83	55	81	Bianco Crema	Grezza	9	2	3,10 x 1,95	Mq 54,40	€ 25,00	€ 1.360,00
84	809	82	Calacata	Grezza	26	2	2,90 x 1,40	Mq 105,56	€ 40,00	€ 4.222,40
85	43	83	Bianco Carrara	Grezza	11	2	2,90 x 1,75	Mq 55,82	€ 20,00	€ 1.116,40
86	737	84	Opera fantastica	Grezza	58	2	2,90 x 1,45	Mq 243,89	€ 40,00	€ 9.755,60
87	868	85	Onice Bleu	Lucida	4	2	2,60 x 1,85	Mq 19,24	€ 80,00	€ 1.539,20
88		86	Onice Paradise	Lucida	8	2	2,45 x 1,35	Mq 26,46	€ 50,00	€ 1.323,00
TOTALE									€ 49.692,25	

TABELLA "F"

Via Longobarda – Massa (MS)

Non è stato possibile accedere all'interno del sito per prendere visione del bene; si stima il materiale basandoci sui dati forniti dalla società [REDACTED] Srl

BLOCCHI GREZZI

N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
89			Folha Seca	Grezzo	1			Ton 3,00	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE									€ 600,00	

TABELLA "G"

Via Dorsale – Massa (MS)

LASTRE DI MARMO

N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
90	160	87	Onice Rosso	Lucida	10	2	2,55 x 1,96	Mq 49,98	€ 50,00	€ 2.499,00
91	671	88	Onice Viola	Lucida	10	2	2,55 x 1,45	Mq 36,97	€ 60,00	€ 2.218,20
92	736	89	Opera Fantastico	Lucida	11	2	2,65 x 1,45	Mq 42,27	€ 45,00	€ 1.902,15
93	709	90	Versailles	Lucida	18	2	2,85 x 1,42	Mq 72,85	€ 50,00	€ 3.642,50
94	39	91	Grigio Italia	Lucida	8	2	2,60 x 1,68	Mq 34,94	€ 20,00	€ 698,80
95	322	92	Azul Imperiale	Lucida	7	2	2,90 x 1,65	Mq 33,49	€ 80,00	€ 2.679,20
96	40	93	Nabibia	Lucida	8	2	3,05 x 1,90	Mq 46,36	€ 40,00	€ 1.854,40
97	805	94	Statuarietto	Lucida	3	3	2,75 x 1,90	Mq 15,67	€ 45,00	€ 705,15
98	41	95	Arabescato	Lucida	3	2	3,00 x 1,70	Mq 15,30	€ 40,00	€ 612,00
99	42	96	Noisette Fleury	Lucida	70	2	2,85 x 1,70	Mq 339,15	€ 25,00	€ 8.478,75
100	847	97	Luccicoso	Lucida	11	2	2,60 x 1,70	Mq 48,62	€ 40,00	€ 1.944,80
101	862	98	Crema Delicato	Lucida	9	2	2,20 x 1,60	Mq 31,68	€ 45,00	€ 1.425,60
102	743	99	Gioia Miele	Lucida	10	2	2,85 x 1,70	Mq 48,45	€ 25,00	€ 1.211,25
103	823	100	Statuarietto	Lucida	8	2	2,90 x 1,70	Mq 39,44	€ 20,00	€ 788,80
104	816	101	Statuarietto	Lucida	7	3	2,80 x 1,80	Mq 35,28	€ 25,00	€ 882,00
105	832	102	Dubai	Lucida	16	2	3,15 x 1,70	Mq 85,68	€ 75,00	€ 6.426,00
106	746	103	Copper Canvon	Lucida	9	2	2,95 x 1,70	Mq 45,13	€ 70,00	€ 3.159,10
107	708	104	Onice Viola	Lucida	11	2	3,05 x 1,95	Mq 65,42	€ 50,00	€ 3.271,00
TOTALE									€ 44.398,70	

TABELLA "H"										
Via Martiri di Cefalonia – Massa (MS)										
LASTRE DI MARMO										
N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
108	980	105	Onice Miele	Lucida	33	2	2,80 x 1,70	Mq 157,08	€ 80,00	€ 12.566,40
TOTALE									€ 12.566,40	

TABELLA "I"										
Via Bottari – Loc. Pozzi – Serravezza (LU)										
LASTRE DI MARMO										
N° Riferim.	N° Identif.	N° Foto	Descrizione	Finitura	N° Pezzi	Spess. cm	Dimensioni Mt.	Quantità	Prezzo Unit.	Valore
109	390	106	Opera Fantastica	Lucida	42	2	2,54 x 1,53	Mq 163,22	€ 40,00	€ 6.528,80
110	325	106	Opera Fantastica	Lucida	16	2	2,60 x 1,60	Mq 66,56	€ 30,00	€ 1.996,80
111	386	107	Fossile Verde	Lucida	26	2	2,74 x 1,77	Mq 126,09	€ 20,00	€ 2.521,80
112	325	108	Opera Fantast. Red	Lucida	15	2	2,60 x 1,60	Mq 62,40	€ 30,00	€ 1.872,00
113	401	109	Breccia Paradiso	Lucida	12	2	3,10 x 1,55	Mq 57,66	€ 20,00	€ 1.153,20
BLOCCHI GREZZI										
114	7404	110	Verde Alpi	Blocco	1		2,70 x 1,00 x 1,4	Mc 3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
TOTALE									€ 16.322,60	

Il materiale lapideo sopra elencato, viene stimato dal sottoscritto in € 301.897,17 (trecentounomilaottocentonovantasette/17).

ARREDAMENTO

I seguenti beni risultano dislocati presso la sede della ██████████ Srl e precisamente in Carrara (MS), Via Del Cavatore 10/A:

<i>ARREDAMENTO</i>	<i>ANNO ACQUISTO</i>	<i>VALUTAZIONE</i>
Plafoniere n° 2	2010	€ 50,00
Scrivanie n° 2	2002	€ 250,00
Sedie n° 2	-	€ 100,00
		<i>Totale € 400,00</i>

ATTREZZATURA

<i>ATTREZZATURA</i>	<i>ANNO ACQUISTO</i>	<i>VALUTAZIONE</i>
Binari in ferro	-	€ 600,00
		<i>Totale € 600,00</i>

Trattasi dei binari in ferro situati presso l'immobile oggetto del seguente procedimento.

CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, dei conteggi eseguiti e delle considerazioni esposte, sono stati determinati i seguenti valori di mercato:

<i>I. Bene immobile:</i>	€ 327.994,00 (trecentoventisettemilanovecentonovantaquattro/00)
<i>II. Beni mobili:</i>	
Materiale lapideo	€ 301.897,17 (trecentounomilaottocentonovantasette/17)
Arredamento	€ 400,00 (quattrocento/00)

Studio tecnico

Geom. Alberti Alessio

Attrezzatura € 600,00 (seicento/00)

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 10/06/2013

Geom. Alberti Alessio



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

Fine

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. 9.4%6	Agrario Euro 3,09 L. 5.980
Notifica INTESTATO									

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 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

Dati della richiesta	Comune di ORTONOVO (Codice: G143)	
	Provincia di LA SPEZIA	
	Foglio: 11 Particella: 150	
Catasto Terreni	Dati relativi all'immobile selezionato	

Area di enti urbani e promiscui

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

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 7197

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ALBERTI ALESSIO