



TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. n. 41/2019

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI E MOBILI

Giudice Delegato : Dott. Alessandro PELLEGRINI
Curatori Fallimentari : Dott. Giuseppe INNOCENTI
Avv. Jacopo Giovanni Valente CANCOGNI
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 877151 - Cell. 347 4760607
@mail: architetto.studiomartini@gmail.com - luca.martini@archiworldpec.it

INDICE

– PREMESSA	pag. 3
<u>PARTE 1^ : BENI IMMOBILI</u>	pag. 5
A COMPENDIO INDUSTRIALE – Comune di Carrara Via Parmignola	pag. 5
A 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 5
A 2 – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 9
A 3 – CONFINI	pag. 10
A 4 – PROVENIENZA	pag. 10
A 5 – STATO DI POSSESSO	pag. 10
A 6 – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA	pag. 10
A 7 – ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE RILEVATO DAL CTU E GLI ULTIMI TITOLI EDILIZI	pag. 12
A 8 – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	pag. 14
B ABITAZIONE – Comune di Luni Via Figliola	pag. 15
B 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 15
B 2 – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE	pag. 18
B 3 – CONFINI	pag. 19
B 4 – PROVENIENZA	pag. 19
B 5 – STATO DI POSSESSO	pag. 19
B 6 – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA	pag. 19
B 7 – ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE RILEVATO DAL CTU E GLI ULTIMI TITOLI EDILIZI	pag. 20
B 8 – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	pag. 21
– SCOPO, CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag. 22
– TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI SUI BENI	pag. 29
<u>PARTE 2^ : BENI MOBILI</u>	pag. 31
– PREMESSA	pag. 31
– CATALOGAZIONE DEI BENI	pag. 31
– SCOPO E CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag. 32
– DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI	pag. 33
– GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA	pag. 45
– FORMAZIONE LOTTI	pag. 46

ALLEGATI :

PARTE 1^ : BENI IMMOBILI

“A” COMPENDIO AZIENDALE – Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Estratto di mappa catastale;
- 3 Visure catastali;
- 4 Planimetrie catastali;
- 5 Cartografia urbanistica e vincoli;
- 6 Rilievo dell'immobile scala 1/200;
- 7 Concessione Edilizia in Sanatoria n° 590/cond. 94 del 20/12/1996;
- 8 Documentazione tecnico amministrativa;
- 9 Atto di compravendita;

“B” ABITAZIONE – Comune di Luni Via Figliola n. 21

- 10 Documentazione fotografica;
- 11 Estratto di mappa catastale;
- 12 Visure catastali;
- 13 Planimetrie catastali;
- 14 Rilievo dell'immobile scala 1/100;
- 15 Denuncia di Inizio Attività - pratica n. 9684/2004 - del 18/12/2004;
- 16 Documentazione tecnico amministrativa;
- 17 Atto di compravendita;

- 18 Visure trascrizioni e annotazioni sui beni;
- 19 Valori O.M.I.;

PARTE 2^ : BENI MOBILI

- 20 Documentazione fotografica beni mobili;
C - Attrezzature e macchinari per l'attività produttiva;
C1 - Rimanenze magazzino;
C2 - Mobili e attrezzature da ufficio;
C3 - Automezzi.
- 21 Documentazione Carroponte;
- 22 Visure Automezzi.

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista con studio professionale in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa a seguito dell'incarico ricevuto in data 18/11/2019, ai sensi dell'art. 87 della Legge Fallimentare dal Dott. Giuseppe Innocenti e Avv. Jacopo Cancogni nella loro qualità di Curatori del Fallimento n° 41/2019 [REDACTED]

[REDACTED] – con la presente perizia attesta quanto sotto esposto, in relazione al valore dei beni immobili e mobili facenti parte dell'attivo della procedura fallimentare aperta con sentenza del Tribunale di Massa in data 14/06/2019 nei confronti [REDACTED]

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, dei beni immobili e mobili di proprietà della fallita, [REDACTED] operante nella lavorazione e commercio nel settore della carpenteria in ferro e profili in alluminio; nello specifico si tratta di valutare un compendio industriale nel Comune di Carrara (MS) e un'abitazione nel Comune di Luni (SP), oltre a beni mobili costituiti in gran parte da attrezzatura e macchinari per la produzione posti presso il compendio industriale.

Per maggior praticità espositiva tali beni, immobili e mobili, saranno identificati da una lettera e trattati separatamente, in particolare:

PER I BENI IMMOBILI

A - Compendio aziendale costituito da un capannone industriale, oltre agli accessori ivi collocati quali spogliatoi, magazzini, macchinari necessari alla lavorazione ed alla movimentazione dei materiali, e impianti, dotato di corte esclusiva destinata a deposito, spazi di manovra e parcheggi;

B - Abitazione costituita da fabbricato su tre livelli.

PER BENI MOBILI

C - Attrezzature e macchinari per l'attività produttiva;

C1 - Rimanenze magazzino;

C2 - Mobili e attrezzature da ufficio;

C3 - Automezzi.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti attraverso sopralluoghi diretti svolti dallo scrivente presso gli immobili, e i beni mobili oggetto di stima e le dovute indagini presso i pubblici uffici, eseguiti nell'arco temporale tra novembre 2019 e febbraio 2020 dopodichè la parte relativa alla verifica della conformità urbanistica degli immobili presso i pubblici uffici (istanze di accesso agli atti depositate in data 21/02/2020 al Comune di Carrara, prot. 11658, e in pari data al Comune di Luni, prot. 2446) con il sopraggiungere dell'emergenza Covid 19 e il conseguente "Lockdown", ha subito un rallentamento fino alla parziale riapertura dei Comuni al pubblico, con accesso consentito ai tecnici solo su appuntamento, come di seguito descritto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- Le operazioni peritali sono iniziate in data 18/11/2019 alle ore 15:40 presso in compendio aziendale posto in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A, sede legale della medesima, con l'attività di inventario dei beni mobili ivi presenti della [REDACTED] ed è stata svolta una ricognizione sommaria dell'immobile.

Le operazioni si sono svolte alla presenza dei Curatori Fallimentari Dott. Giuseppe Innocenti e Avv. Jacopo Cancogni, con l'assistenza del cancelliere Dott. Raffaele Pepe, erano altresì presenti [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dopo l'inizio delle operazioni il CTU ha proseguito la sua attività con la disamina della documentazione in atti consegnata dai curatori e le consultazioni telematiche on line all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara servizi catastali e di pubblicità immobiliare, per il reperimento della documentazione relativa i gli immobili, a seguito di ciò sono stati svolti,

- in data 22/01/2020 alle ore 9:00 con la collaboratrice Arch. Laura Bertelloni, è stato eseguito il sopralluogo presso il compendio industriale posto nel Comune di Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A per le operazioni di rilievo dell'immobile;
- in data 29/01/2020 alle ore 9:00 con la collaboratrice Arch. Laura Bertelloni, è stato eseguito il sopralluogo presso l'abitazione nel Comune di Luni (SP) Via Figliola n°21 per le operazioni di rilievo;
- nelle date 14/02/2020 e 17/02/2020 alle ore 9:00 con la collaboratrice Arch. Laura Bertelloni, sono proseguite le operazioni presso il compendio industriale posto in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola 23/A per catalogazione beni mobili;
- in data 21/02/2020 è stato svolto l'accesso al Comune di Carrara per deposito della richiesta di accesso agli atti relativi i titoli edilizi, posizione n°307- condono del 1994, del compendio industriale posto in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola 23/A;

- in data 21/02/2020 è stata trasmessa al Comune di Luni (SP) tramite @mail la richiesta per accedere alla ricerca dei titoli edilizi riconducibili all'immobile di Via Figliola n°21;

con il sopraggiungere dell'emergenza Covid 19 e il conseguente "Lockdown", l'attività peritale ha subito un arresto fino alla parziale riapertura degli uffici dei Comuni al pubblico, con accesso consentito ai tecnici solo su appuntamento, avvenuto per lo scrivente, presso il Comune di Luni (SP) nelle date di 2/07/2020 e 9/07/2020, e Comune di Carrara (MS) nelle date di 2/07/2020, 8/07/2020 e 4/08/2020.

Per praticità espositiva la presente relazione sarà articolata in due parti secondo il seguente svolgimento organico:

- la **PARTE 1^A**, riguarderà l'analisi delle proprietà immobiliari della società fallita partendo dalla descrizione nella loro globalità, fornendo dati di carattere generale e di inquadramento zonale, fino alla specifica di ogni singolo immobile ed alla loro valutazione;
- la **PARTE 2^A**, interesserà i beni mobili anch'essi appartenenti alle società fallite, consistenti in gran parte in attrezzature necessarie alle lavorazioni; tutti i beni mobili oggetto di stima verranno trattati e differenziati in base a categorie e gruppi omogenei per tipologia e funzioni.

PARTE 1^A

BENI IMMOBILI

.....
"A"

COMPENDIO AZIENDALE

.....

A 1. – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio aziendale [REDACTED]

[REDACTED] è costituito da un capannone ad uso artigianale dotato di corte esclusiva destinata a deposito, spazi di manovra e parcheggi, per una superficie catastale complessiva di mq 2063 e area urbana di 312 mq, ubicato nel Comune di Carrara (MS) all'interno della zona artigianale in loc. Battilana con accesso diretto dal civico 23/A di Via Parmignola.

Il contesto in cui è collocato l'immobile risulta in gran parte urbanizzato, in particolare verso levante dove si sviluppano altri insediamenti di tipo produttivo, parte dei quali di

recente costruzione e con diverse tipologie costruttive, mentre sul lato ponente, linea demarcata dalla confinante Via Fossa Maestra, prevale un destinazione agricolo residenziale.

Nel suo insieme la zona risulta idonea all'attività ivi svolta costituendo un vero e proprio comparto omogeneo, in particolare dove è ubicato l'immobile può definirsi una posizione favorevole grazie alle vicine principali arterie viarie rappresentate dalla statale Aurelia e il comunale Viale Galilei che consente un rapido collegamento al litorale e al casello autostradale della A12 Genova – Rosignano e il centro città.

Tuttavia corre l'obbligo di segnalare che a causa della ridotta carreggiata e al senso unico di marcia, l'accesso alle attività poste lungo Via Parmignola non risulta agevole.

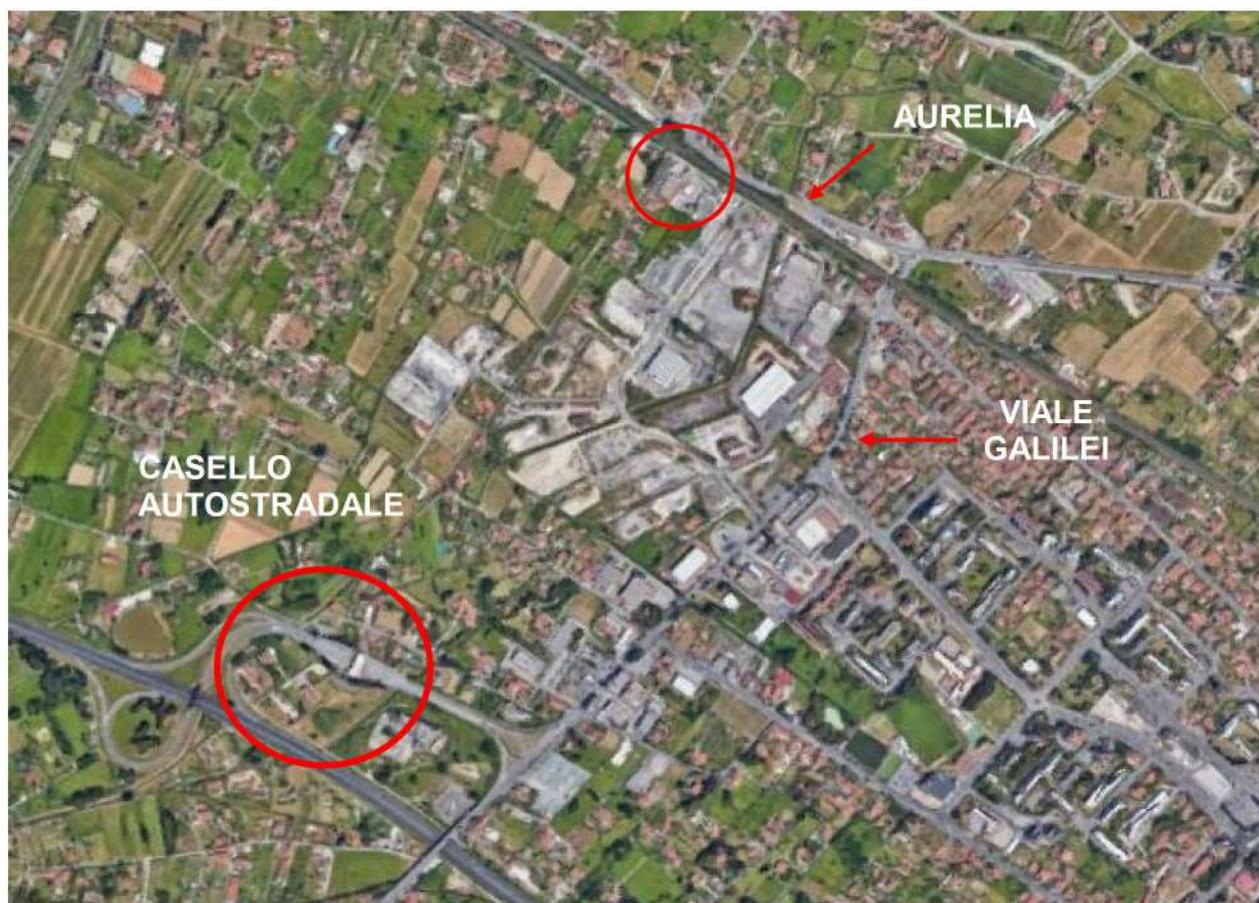


Figura 1 - Inquadramento territoriale dell'immobile in esame

Fonte: Googlemaps

IL CAPANNONE INDUSTRIALE

L'Asset in esame è costituito da un capannone industriale principale realizzato nell'anno 1983 e da alcune ampie tettoie poste in aderenza sui lati sud ed est dello stesso, realizzate nel corso del tempo e successivamente regolarizzate con condono edilizio. Una di queste, quella posta sul confine lato levante, si prolunga nel piazzale esterno antistante il capannone e, utilizzata come deposito materiale, risulta aperta sui lati.

Il piazzale esterno si sviluppa su due lati del capannone, rifinito con asfaltato ancora in buono stato di conservazione, risulta completamente recintato con rete metallica di altezza media mt 2 realizzata su cordolo di base in cls. (vedi doc. fotografica allegato n°1).

L'area è destinata a spazi di manovra, parcheggi e in parte a deposito, ed è accessibile direttamente dalla strada comunale Via Parmignola mediante un cancello pedonale e un ampio cancello carrabile.

Il capannone principale è di pianta rettangolare di circa ml. 18,55 x ml. 33,70 (circa mq 626), realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, coperto con lastre ondulate curve in fibrocemento (eternit) interposte su travi in c.a., prefabbricate, con sezione a Y, e tamponato con pannelli prefabbricati in c.a. con finitura superficiale in graniglia. Nelle facciate sono presenti finestre a nastro vetrate con telai in alluminio anodizzato, e portoni di accesso con ante scorrevoli in ferro.

Le tettoie poste in aderenza sono state eseguite con una struttura portante in profili di scatolato di ferro, coperte con lamiera zincata grecata e tamponate sui lati con pannelli sandwich di poliuretano rivestiti in lamiera dogata (vedi doc. fotografica allegato n°1).



Figura 2 - Vista aerea del compendio industriale in esame

Fonte: Google maps

L'immobile è una tipica costruzione industriale, senza particolare qualità architettonica, adibita dalla Società fallita a lavorazioni di carpenteria metallica e sede della ditta; al suo interno è suddiviso in reparti di lavorazione ferro e alluminio, stoccaggio merci,

magazzino, mentre nelle tettoie sono stati ricavati i reparti di verniciatura e imballaggio. E' presente anche una zona elevata su due piani servita da una scala esterna in ferro zincato, costituita al piano terra da reception, due uffici e un servizio igienico mentre al piano terra trovano posto una sala riunioni e la zona dedicata alle maestranze con spogliatoi, docce, un servizio igienico e un ufficio.

Il capannone al suo interno presenta le seguenti caratteristiche:

- l'altezza interna del capannone è di mt 6,00 fino alla controsoffittatura e diminuisce nelle tettoie in aderenza fino a mt 5,15;
- le pareti divisorie dei reparti di lavorazione sono realizzate con pareti a mezza altezza in pannelli sandwich di poliuretano rivestiti in lamiera e struttura di sostegno in ferro, le tramezzature del piano primo uffici sono in alluminio e vetro, mentre al piano terra sono in parte in muratura;
- i serramenti di chiusura degli accessi sono costituiti da ampi portoni ad ante scorrevoli in ferro, principale, e pannelli sandwich di poliuretano e lamiera con struttura in ferro, i secondari;
- le pavimentazioni nei reparti di lavorazione è di tipo industriale realizzata in cls rifinito al quarzo, quella del soppalco è in doghe di legno, mentre nel bagno di piano terra è realizzata in mattonelle di gres;
- le aree destinate alle lavorazioni sono dotate di un impianto elettrico fuori traccia;
- nei reparti lavorativi non è presente impianto di riscaldamento, mentre gli uffici e spogliatoi sono serviti da un impianto di condizionamento d'aria costituito da n° 3 split a parete e pompa di calore esterna; la produzione d'acqua sanitaria invece è affidata a boiler elettrici come si evince dalle tubazioni nei bagni, in quanto gli stessi erano stati rimossi in precedenza;
- Illuminazione, quella naturale è fornita dalle finestre a nastro poste lungo il perimetro del capannone, mentre quella artificiale è affidata a lampade ancorate alla struttura del controsoffitto;
- l'immobile è fornito di acqua potabile da acquedotto comunale, fognatura acque bianche e nere risulterebbero collegate alle relative reti comunali.

Dall'esame visivo il capannone principale nel suo insieme si può definire, a parte il normale grado di usura, in buone condizioni di manutenzione e consono all'uso a cui era destinato.

Corre l'obbligo di segnalare che la copertura e la controsoffittatura del capannone principale è costituita da lastre ondulate in eternit che necessitano di intervento di bonifica e sostituzione con fibrocemento ecologico.

A tal proposito si evidenzia che il CTU ha previsto di detrarre dalla stima dell'immobile la spesa necessaria per la sostituzione delle lastre di eternit, anziché quantificare la procedura di incapsulamento amianto poiché, da un'analisi di costi benefici, quest'ultima è una tecnica di bonifica prevista dal DM 6/9/94 che previene la dispersione delle fibre nell'ambiente ma i suoi limiti sono dovuti, oltre alla permanenza del manufatto contenente cemento-amianto, anche da un possibile degrado nel tempo dovuto all'esposizione agli agenti atmosferici dell'incapsulamento; ciò richiede un programma definito di controllo e manutenzione dell'incapsulamento, con responsabile preposto all'esecuzione, volto a mantenere nel tempo la sua integrità.

A 2. – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE

Per fornire un quadro completo si rimette di seguito un prospetto indicante i dati sommari del bene in esame, rimandando alle visure e alle planimetrie catastali allegate un più preciso e dettagliato riscontro (allegato n°3; 4).

Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio provinciale di Massa e Carrara (MS) - Servizi Catastali, Comune di Carrara (MS),

Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Zona cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Terreno	89	1473	-	-	Area urbana	312 mq	-	-
Capannone industriale	89	1	1	1	D/8	-	-	€ 4.603,72

Catasto Terreni:

Natura	Foglio	Mapp.	Qualità Classe	Superficie (m2)
Terreno e Capannone	89	1	Ente Urbano	2.063

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

Quota di 1/1 di piena proprietà
Cod. Fiscale:

Si precisa che il subalterno 1 del mapp. 1 e il mapp. 1473 derivano dall'originario mapp.1, giusta variazione N°258.1/2011 per divisione e ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, presentata all'Agenzia del Territorio provinciale di Massa e Carrara in data 17/01/2011 (Prot. N°MS0002817).

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente sul posto (allegato n°6) e le planimetrie catastali depositate del capannone (allegato n°4), sono emerse le seguenti discordanze:

- all'interno della zona uffici e maestranze del piano terra, risultano una destinazione d'uso e una distribuzione planimetrica diversa non dichiarati nella planimetria depositata al catasto fabbricati, mentre il piano primo degli uffici non è rappresentato. A tal riguardo per il piano terra dovrà essere presentata una Denuncia di Variazione con deposito di nuova planimetrie con procedura DOCFA; tale pratica prevede attualmente il versamento di € 100,00 euro a planimetria "per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione ordinaria (categorie dei gruppi D)" (Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012).
- dai rilievi eseguiti dal CTU le tettoie poste sui confini lati sud-est e sud-ovest hanno consistenze maggiori (vedi allegato n°6) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata e quella del condono edilizio che costituisce l'ultimo titolo di riferimento dell'immobile (allegato n°7).

A 3. – CONFINI

L'immobile con la sua corte esclusiva e l'aera urbana, confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: ferrovia, mapp. 1060, mapp. 3, mapp. 1019, mapp. 10, mapp. 6 e strada comunale Via Fossa Maestra, dello stesso foglio 69, salvo se altri.

A 4. – PROVENIENZA

Intestataria dell'immobile dal 12/01/2017 ad oggi risulta essere la fallita [REDACTED]

dei seguenti atti pubblici:

- [REDACTED]
[REDACTED]
rogito del Dott. Luca Di Pietro, Notaio in Luni (SP), Rep. n. 12548/2011 (allegato n°9).
- [REDACTED]
[REDACTED]
Dott. Arnaldo Di Fazio Notaio in Massa (MS) rep.18001;
- [REDACTED]
DENOMINAZIONE DI IMPRESA - del 12/01/2017, Dott. Arnaldo Di Fazio Notaio in Massa (MS) rep.18469;

A 5. – STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del primo accesso è risultato libero da persone ma occupato da attrezzature e macchinari per l'attività produttiva e mobili da ufficio della Società fallita.

A 6. – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA

RIFERIMENTI URBANISTICI

Come anticipato l'Asset immobiliare di cui trattasi è inserito, dal punto di vista urbanistico, all'interno della zona artigianale in loc. Battilana, nello specifico il lotto in esame al Foglio 69 mapp. 1, è individuato come segue (vedi allegato n°5):

Per effetto del PIANO STRUTTURALE 2012 (sistemi - subsistemi - utoe)

- Sistema della pianura costiera Art. 8 N.T.A. - U.T.O.E. n°7 Area artigianale V.le Galilei, Allegato A, intera particella;

Per effetto del REGOLAMENTO URBANISTICO

- Sottozona D5 – attività economiche di servizio, in parte;
- Area priva di normativa specifica, in parte;

VINCOLI

- Fascia di rispetto ferroviario, in parte

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO

- Area Pericolosità geomorfologica G.3ls
- Area Pericolosità Idraulica Elevata, I3, in parte

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

- Area P2 – Pericolosità da alluvione fluviale media, in parte
- Area P3 – Pericolosità da alluvione fluviale elevata, in parte
- Area R2 – Rischio da alluvione fluviale elevato, in parte
- Area R3 – Rischio da alluvione fluviale molto elevato, in parte

TITOLI EDILIZI

Dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica, Ufficio Edilizia privata, il capannone industriale risulta legittimato dai seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Carrara:

- **Licenza Edilizia n° 112 / 1983** del 23/03/1983

- [REDACTED]

- Tipo pratica: Licenza Edilizia;
- Inerente lavori: Costruzione di fabbricato ad uso artigianale;

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 590/cond. 94** del 20/12/1996 (allegato n°7)

- [REDACTED]

- Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria richiesta ai sensi della Legge n°724/94, presentata in data 28/02/95 – Pratica n°307/1995;
- Inerente lavori: Opere consistenti in costruzione tettoia;

Dalle ricerche d'archivio la Concessione Edilizia in Sanatoria risulta essere l'ultimo titolo rilasciato in quanto dalla data di acquisto dell'immobile, 03/03/2011, da parte della ditta [REDACTED] non risulta altra documentazione edilizia.

Dalla consultazione della documentazione presente nel fascicolo edilizio dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Carrara, scannerizzata e consegnatomi tramite copisteria durante l'emergenza Covid-19, non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità dell'immobile.

A 7. – ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAL CTU E GLI ULTIMI TITOLI EDILIZI

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente (allegato n°6), la planimetria catastale (allegato n°4), la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia, C.E. in Sanatoria n° 590/cond.94 del 20/12/1996 (allegato n°7) e la descrizione dell'immobile presente nell'Atto di compravendita del 03/03/2011, a rogito del Dott. Luca Di Pietro (allegato n°9), sono emerse le seguenti difformità:

- all'interno del capannone principale il piano primo degli uffici risulta realizzato senza autorizzazione mentre la parte sottostante ha una diversa distribuzione planimetrica e destinazione, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 2011 allegata al citato Atto di compravendita;
- le tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest, hanno consistenze maggiori e sono completamente chiuse sui lati con pannelli sandwich di poliuretano rivestiti in lamiera dogata, rispetto a quanto rappresentato graficamente nella planimetria allegata alla suddetta concessione in sanatoria.
L'unica tamponatura regolare delle tettoie risulta essere quella rappresentata sul prospetto "B" della tavola grafica del condono, ovvero quella corrispondente al lato corto (con accesso dal piazzale) della tettoia sud-ovest.

A seguito di queste verifiche lo scrivente ha consultato la normativa comunale al fine di accertare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate e, con la parziale riapertura al pubblico del Comune di Carrara dopo il "Lockdown", conseguente l'emergenza Covid 19, previo appuntamento ha eseguito, nei giorni 2/07/2020, 8/07/2020 e 4/8/2020, un confronto con gli uffici del Comune di Carrara, SUAP e Condono edilizio nelle persone del Geom. Longobardi e Geom. Menconi.

Assieme a quest'ultimi è stata eseguita una verifica di eventuali altre pratiche edilizie presenti nell'archivio informatico e la disanima della documentazione presente nel fascicolo della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 590/cond. 94; in particolare sono stati visionati il verbale della Polizia Municipale n°3 del 23/02/1984, l'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 724/94, presentata in data 28/02/1995 e la relativa scheda tecnica di istruttoria dell'ufficio del settore urbanistica (allegato n°8), inoltre in data 14/07/2020 il CTU ha incontrato anche il tecnico professionista redattore della pratica di condono, Geom. Giuliano Dalle Luche.

Dopo aver svolto quanto sopra lo scrivente è giunto alle seguenti conclusioni:

- riguardo gli uffici del piano primo è stata presa in considerazione la possibilità della regolarizzazione della loro Superficie Utile Lorda (S.U.L.), tuttavia la normativa del Comune di Carrara, vigente al momento della stesura della presente perizia, ovvero le N.T.A. del Regolamento Urbanistico, disciplina della zona D - *Attività economiche di servizio* - all'art. 12, lettera e) Sottozona D5, prevede solo interventi di

“ampliamento una tantum per adeguamento della struttura alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro e di igiene richiesti dagli Enti di controllo;”,
pertanto non rientrando nella prevista casistica, si ritiene l'opera di cui trattasi non sanabile.

A maggior completezza del quadro istruttorio, corre l'obbligo di evidenziare che da informazioni assunte presso gli uffici comunali, il Comune di Carrara ha adottato il Piano Operativo Comunale e attualmente (fase conclusiva della stesura della presente perizia) lo stesso è in attesa di essere pubblicato sul B.U.R.T. per iniziare il suo iter di approvazione.

In considerazione di ciò, tenuto conto della prevista doppia conformità (epoca dell'abuso e momento di presentazione della sanatoria), delle tempistiche di approvazione del P.O.C., delle norme di salvaguardia, e del tempo che potrà trascorrere dalla presentazione della presente perizia alla vendita dell'immobile, si conferma la sanatoria non perseguibile.

Quindi al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario la messa in pristino del piano primo degli uffici mediante la demolizione del bagno e delle tramezzature interne, oltre alla presentazione di una pratica edilizia per la diversa distribuzione planimetrica e destinazione del piano terra.

- riguardo le tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest, vi è da dire che dal confronto con i tecnici comunali e il professionista redattore del condono, non è emersa altra documentazione che giustificasse la maggior consistenza e le chiusure laterali delle stesse, quindi tali opere sono da considerarsi realizzate abusivamente e, tenuto conto di quanto previsto dalla sopra richiamata normativa per la sottozona D5, e alle tempistiche del Piano Operativo Comunale, si ritiene che le stesse non possano essere sanabili.

Tra le possibilità di regolarizzazione delle tettoie è stato valutato anche l'errore grafico nella presentazione del condono, ma poiché il CTU non ha rinvenuto la documentazione necessaria, quale ad esempio foto di dettaglio, per dimostrare che la consistenza delle tettoie all'epoca del condono era già la stessa di oggi e quindi suggerire la presentazione di una pratica di perfezionamento del condono, ai fini della stima dell'immobile si dovrà tenere conto della spesa necessaria per la loro messa in pristino alle misure di condono.

Oltre alle difformità sopradescritte si evidenziano anche due errori: il primo riguarda la rappresentazione grafica della tettoia posta sul lato sud-est, infatti nella realtà la stessa risulterebbe essere posta ad un'altezza inferiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico allegato alla citata pratica di condono (allegato n°7), l'altro errore consiste in una minore consistenza della tettoia del piazzale pari a mq 104,15 rilevati rispetto ai mq 117,50 condonati.

In questi due casi si potrà eseguire un perfezionamento del condono mediante la presentazione al Comune di Carrara, ufficio condono, di una nuova tavola grafica raffigurante il corretto stato attuale dell'immobile.

A 8. – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo per la valutazione, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori; in particolare per il calcolo delle superfici commerciali si è fatto diretto riferimento alla NORMA UNI 10750 che si ritiene applicabile al caso in esame e all'Allegato C di cui al DPR 138/1998 riguardante l'osservatorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Consistenza dell'immobile:

"A" CAPANNONE INDUSTRIALE NEL COMUNE DI CARRARA (MS)

Oggetto	Destinazione	Piano	Superfici
Immobile foglio 69 mapp. 1 sub. 1	Zona Uffici	terra	mq 36,35
		primo	mq 58,30
	Zona Servizi Maestranze	terra	mq 33,00
	Reparti Lavorazioni capannone principale	terra	mq 557,00
	Tettoia lato sud-est	terra	mq 198,20
	Tettoia lato sud-ovest	terra	mq 135,25
	Tettoia piazzale	terra	mq 104,15
	Corte	terra	mq 999,05

Ai fini della stima dell'immobile non verranno considerate le superfici corrispondenti alle opere realizzate abusivamente e non sanabili.

“B”
ABITAZIONE

B 1. – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il bene di cui trattasi è un immobile adibito a civile abitazione con area cortilizia pertinenziale (come indicata in atto di compravendita all'allegato n°17) ubicato in Via Figliola n°21 nella Frazione Casano Alto del Comune di Luni (SP), situato ad una distanza di circa 0,8 km. dal palazzo in cui hanno sede gli uffici del municipio.

Il Comune di Luni (già Ortonovo, fino al 20 aprile 2017) è posto a confine con il territorio della provincia di Massa Carrara e rappresenta il comune ligure più orientale, privo di un vero e proprio centro, è per così dire un comune sparso costituito da più frazioni, ognuna con una sua particolare indipendenza, da quelle collinari di antica formazione quali Ortonovo e Nicola, a Casano, sede del Municipio, a quelle di pianura tra le quali spicca Luni Scavi, nota anche come Luni Antica, zona archeologica dell'antica città di Luni e principale istituzione archeologica del Levante ligure per dimensioni e importanza scientifica delle sue raccolte di reperti rinvenuti all'interno dell'antica città romana di *Luna*.

Il territorio comunale è attraversato dalla strada statale 1 Via Aurelia in direzione nordovest-sudest, nella frazione di Dogana, e dalla Ferrovia Genova-Pisa, che corre quasi parallelamente alla Via Aurelia ed ha nel comune la piccola stazione di Luni.

Dalla Via Aurelia si dirama verso monti, nordest, la strada provinciale 24 che attraversa la fraz. di Casano e prosegue conducendo da una parte all'immobile in esame, e dall'altra, mediante la strada collinare provinciale 54, alla fraz. di Fontia nel Comune di Carrara.

L'immobile in questione è posto nella fraz. di Casano Alta ed è inserito in un contesto edilizio, costituito in gran parte da edifici di antica formazione e strutturalmente connessi tra di loro, a formare un piccolo agglomerato urbano sviluppato in fronte alla pubblica Via Figliola; quest'ultima si inerpica e termina la sua corsa nella vicina frazione di Annunziata e rappresenta l'unica via di collegamento all'immobile in esame e data la sua modesta larghezza di carreggiata risulta adeguata solo per il traffico locale.

La zona rientra in un contesto prevalentemente residenziale che storicamente affidava il proprio sostentamento all'agricoltura, con tendenza alla produzione di olive e vigneti. In particolare l'intorno è caratterizzato da un paesaggio collinare con presenza di edifici isolati con caratteristiche formali omogenee nel loro insieme, con peculiarità architettoniche e stilistiche che identificano sia il periodo di costruzione che la zona stessa. Nei rari pianori collinari coltivabili sono presenti piccole infrastrutture adibite a stalle o, comunque, a funzioni legate a forme di agricoltura rintracciabili in quasi tutte le altre frazioni del comune.



Inquadramento territoriale dell'immobile in oggetto

Fonte: Google maps

La zona è priva dei servizi necessari alla residenza, le prime “botteghe” e/o attività commerciali si trovano nelle vicinanze del municipio, che dista come si è detto a circa 0,8 km.

L'ABITAZIONE

L'Asset in esame è costituito da un'unità immobiliare unifamiliare, con area cortilizia pertinenziale (come indicato in atto di compravendita all'allegato n°17), che occupa una porzione di fabbricato a schiera di vecchia formazione che storicamente, con molta probabilità, era un edificio singolo frazionato nel corso dei decenni per far fronte alle singole esigenze abitative. Assieme ad altri fabbricati forma un piccolo agglomerato urbano disposto lungo Via Figliola, lato valle, su un terreno in declivio che dalla strada pubblica scende verso valle seguendo il pendio del versante collinare.

L'immobile in esame costituisce la parte terminale dell'edificio di cui fa parte, esposto verso valle, e per accedervi è necessario percorrere uno stretto corridoio/cunicolo ad L che attraversa l'edificio fronte strada e giunge sino all'ingresso principale dell'abitazione.

L'immobile ultimato in ogni sua parte, è disposto su tre livelli, piano terra (livello strada), primo e seminterrato (sottostrada) oltre ad una piccola cantina ricavata da un intercapedine, non censita catastalmente; i primi due piani residenziali sono collegati da scala interna, mentre il seminterrato e la piccola cantina sono raggiungibili dall'esterno

mediante un rampa di scale in uso comune con altre proprietà che segue l'andamento in declivio del terreno (vedi doc. fotografica allegato n°10).

Al piano terra dell'abitazione si sviluppa la zona giorno zona giorno composta da corridoio di ingresso, bagno, cucina e soggiorno, da quest'ultimo si estende una scala in ferro, con pedate in legno, che consente l'accesso al piano primo dove è presente la zona notte con un disimpegno e due camere. Al piano seminterrato, trovano posto due vani cantina con rispettivi ingressi da un ampio porticato.



Vista aerea con l'ubicazione dell'immobile

Fonte: Google maps

Da un esame visivo la struttura portante dell'edificio principale, risulta essere in muratura di pietrame, con muri esterni e di spina di notevoli dimensioni, le tramezzature interne degli ambienti sono realizzate in laterizio. I solai del piano terra, visibili dalle cantine, sono realizzati con tavelloni in laterizio interposti tra putrelle in ferro, mentre non è stato possibile accertare la tipologia e le condizioni della struttura dei tetti, a falda inclinata, poiché internamente, sia al piano primo che nella parte in ampliamento, erano presenti controsoffittature in "perline" di legno di abete; i manti di copertura del corpo principale, piano primo, sono in tegole in laterizio mentre la copertura della vano cucina è costituita

da pannelli prefabbricati lavorati a forma di tegole (vedi doc. fotografica allegato n°10).
Tutti i vani dell'abitazione sono rifiniti con intonaco cementizio al civile, tinteggiato color bianco, e pavimentazioni in gres porcellanato; l'unico bagno presente nell'abitazione è completo di rivestimento a parete, sanitari e doccia. I serramenti sono costituiti da finestre con telaio in alluminio verniciato e vetro doppia camera, protetti da persiane in alluminio verniciato color verde, gli infissi sono porte ad anta scorrevole tipo "scrigno".

L'impiantistica generale all'interno dell'abitazione, idraulica, elettrica, gas metano e di riscaldamento, è realizzata sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con punti radianti alimentati da caldaia murale a gas metano, marca Junkers modello euroline, posta esternamente al piano sottostrada, a cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda le certificazioni relative gli impianti non è stato fornito alcun documento.

Le condizioni generali dell'immobile sono sufficienti, mentre le facciate esterne, come pure le strutture del piano seminterrato, necessitano di opere di manutenzione, probabilmente non eseguita da molti anni.

Il fabbricato è privo di parcheggio.

B 2. – REFERENZE E CONFORMITA' CATASTALE

Si rimette di seguito un prospetto indicante i dati sommarî dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, rimandando alle visure e alle planimetrie catastali allegare un più preciso e dettagliato riscontro (allegati n° 12; 13).

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di La Spezia (SP)

Servizi Catastali Comune di Luni (SP)

Catasto Fabbricati:

Natura	Foglio	Mapp.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Abitazione	4	592	7	-	A/4	1	5,5 vani	Tot. : 78 mq Totale escluse aree scoperte : 68 mq	Euro 284,05

Catastalmente l'immobile risulta intestato a:

Quota di 1/1 di piena proprietà

Durante il sopralluogo è stata rilevata al piano terra una distribuzione planimetrica e un nuovo vano, realizzato dalla tamponatura della terrazza preesistente con demolizione di un piccolo bagno, non dichiarati nella planimetria depositata al catasto fabbricati.

Anche al piano primo risulta una diversa distribuzione degli ambienti che vedono l'aggiunta di un disimpegno e il diverso senso di salita della scala.

B 3. – CONFINI

L'immobile confina partendo da nord e proseguendo in senso orario, con passaggio e scale comuni, immobile proprietà di terzi, con area cortilizia pertinenziale (vedi atto di compravendita all'allegato n°17), con canale e immobile proprietà di terzi, salvo se altri.

B 4. – PROVENIENZA

Proprietario dell'immobile dal 06/10/2004 ad oggi risulta essere [REDACTED] in forza di Atto di compravendita - a rogito Dott. Luca Di Pietro, Notaio in Luni (SP), in data 06/10/2004, Rep. n. 2221, registrato a Sarzana (SP) il 11/10/2004 al n°2252, trascritto in data 12/10/2004, ai Reg. Gen. n. 4302/Reg. Part. n. 2721 (allegato n°17).

B 5. – STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero da persone ma occupato da arredi vari (vedi doc. fotografica allegato n°10); si tratta di mobilio datato di tipo commerciale. Nello specifico al piano terra si trovano una cucina di tipo economico con tavolo e sedie e un mobile da soggiorno costituito da elemento contenitore a colonna, cassetiera e pensile, mentre al piano primo sono presenti, una camera singola completa di letto a tre schienali, scrittoio con sedia e armadio a tre ante, e una camera con letto matrimoniale, comodino, cassetiera e armadio, anche in questo caso il tutto di tipo economico.

B 6. – ACCERTAMENTI URBANISTICI E LEGITTIMITA' EDILIZIA

RIFERIMENTI URBANISTICI

L'Asset immobiliare di cui trattasi ricade in zona classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con deliberazioni Consiglio Comunale nell'agosto 2005 e febbraio 2007 e s.m. come:

Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 6 Casano – sub ambito di riqualificazione 6.3, Zona di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale, soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 327/23 e vincolo sismico ex lege 64/74.

L'immobile è disciplinato all'articolo 16 del medesimo P.U.C. (vedi allegato n°16).

TITOLI EDILIZI

Per quanto concerne la legittimità edilizia, l'immobile in esame è un edificio di vecchia costruzione e dalle ricerche effettuate presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Luni, Ufficio Edilizia privata, non è stato rinvenuto presso l'archivio comunale alcun

progetto relativo la sua edificazione tuttavia, a riguardo, la precedente proprietaria, [REDACTED] con dichiarazione sostitutiva di atto notorio (vedi allegato n°15) allegata ad una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi degli artt.4 e 5 della L.R. 29/2002 presentata nell'anno 2004, dichiarava l'antecedenza del fabbricato alla data del 1940, data di entrata in vigore della deliberazione podestarile n. 92/1940.

Quindi l'unica pratica edilizia che risulta essere ritirata è la D.I.A. presentata nell'anno 2004, come di seguito indicato:

• **Denuncia di Inizio Attività** – pratica n. 9684/2004 – prot. n°12022 del 18/12/2004 (allegato n°15)

- Intestazione: [REDACTED];
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli artt.4 e 5 della L.R. 29/2002;
- Inerente lavori: Modifica della distribuzione interna e inserimento di nuova scala in acciaio di collegamento interno tra il piano terra e il piano primo;

Detto titolo, come illustrato nel seguente paragrafo, non sarà tuttavia da ritenersi valido.

B 7. – ANALISI TRA LO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE RILEVATO DAL CTU E GLI ULTIMI TITOLI EDILIZI

Prima di entrare in merito all'analisi dell'edificio occorre precisare che al momento della stesura della presente perizia, l'unico titolo edilizio di riferimento per eseguire il raffronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in sede di sopralluogo (allegato n°14), risultava essere la sopracitata D.I.A. dell'anno 2004 (allegato n°15), tuttavia dalla documentazione in atti è emersa una successiva ordinanza di demolizione, Ordinanza n°8 del 01/02/2008 del Comune di Ortonovo, emessa a seguito della comunicazione di abuso edilizio ai sensi dell'art. 27 D.P.R. 380/2001 redatta in data 04/07/2007 prot. n.6197 dal Comando di Polizia Municipale qui richiamata:

".....con riferimento all'immobile sito in via Figliola, distinto catastalmente al foglio 4 mappale 592 subalterno 7, di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] dal quale risultava l'avvenuta esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire di seguito indicate: Tamponamento di veranda preesistente al piano terra con creazione di locale soggiorno in ampliamento dell'unità immobiliare di civile abitazione mediante demolizione di porzione di muratura perimetrale lato est del fabbricato;" (allegato n° 16),
che di fatto rendeva inefficace detto titolo.

In particolare da una verifica effettuata dall'ufficio tecnico del Comune di Ortonovo (allegato n°16), relativamente a documentazione fotografica allegata ad un'istanza di condono edilizio ex lege 724/1994 presentata in data 31/03/1995, prot. n. 3799 (pratica n.6097/1995) per opere abusivamente realizzate ad un immobile adiacente a quello di cui trattasi, è stato possibile accertare da parte dell'ufficio tecnico che a tale data non risultava presente il locale dove oggi insiste la cucina e porzione del soggiorno, ma era

presente esclusivamente una terrazza con soprastante tettoia al di sotto del quale era collocato un piccolo locale;

la consistenza risulta bene rappresentata dalla planimetria catastale depositata prot. 000075365 del 28/06/2002 (allegato n°13).

Oltre a ciò lo stesso ufficio accertava che anche nell'atto di compravendita a rogito Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo, Rep. 2221/137 in data 06/10/2004, con la quale la [REDACTED] acquistava l'immobile, veniva riportata la consistenza dell'immobile indicando a piano terra l'esistenza di "**sala, cucina ed adiacente terrazza sulla quale insiste un piccolo bagno esterno**".

Dopo tali constatazioni l'ufficio tecnico del Comune di Luni giungeva a stabilire che il tamponamento della preesistente terrazza con contestuale demolizione del piccolo locale ivi presente fossero avvenuti posteriormente alla data di presentazione dell'istanza di condono sopracitata per l'immobile adiacente, pratica n.6097/1995 del 31/03/1995, di conseguenza, ad oggi, viene meno anche la rappresentazione grafica della consistenza dello Stato Attuale dell'immobile allegato alla D.I.A. dell'anno 2004.

Dopo l'Ordinanza di demolizione, Ordinanza n°8 del 01/02/2008, per l'immobile di cui trattasi è stata presentata al Comune di Ortonovo, [REDACTED] una richiesta di Permesso di Costruire per opere di "*Ampliamento fabbricato residenziale – Sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001-*" prot. n. 3437 del 03/05/2008;

detto progetto ricevette il parere contrario dalla Commissione Edilizia Comunale, riunitasi in data 04/07/2008 numero 09/11, riportato di seguito:

"La Commissione, esaminati gli atti ed accertato che l'intervento eseguito si pone in contrasto con la normativa di zona /art.14 bis delle n.t.a. del P.R.G.) con particolare riguardo alle limitazioni poste all'ampliamento in deroga per realizzazione di servizio igienico, esprime parere contrario alla sanatoria" (allegato n° 16).

Nel fascicolo non risultano altre pratiche edilizie.

In conclusione dell'istruttoria svolta dallo scrivente CTU e dal confronto con l'ufficio tecnico comunale, le opere realizzate abusivamente di cui all'Ordinanza n°8 del 01/02/2008 di demolizione, ovvero il vano dove attualmente insiste la cucina e porzione del soggiorno, secondo la vigente normativa non possono essere sanabili, pertanto ai fini della stima dell'immobile si dovrà tenere conto della spesa necessaria per la loro demolizione. I costi da sostenere per la regolarizzare la situazione edilizia, catastale e rimozione delle opere abusive, compresi oneri di allontanamento e smaltimento materiale e oneri professionali, saranno calcolati nel capitolo seguente e detratti dal valore di stima dell'immobile.

B 8. – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo per la valutazione, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori; in particolare per il calcolo delle superfici

commerciali si è fatto diretto riferimento alla NORMA UNI 10750 che si ritiene applicabile al caso in esame e all'Allegato C di cui al DPR 138/1998 riguardante l'osservatorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Consistenza dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo:

“B” ABITAZIONE NEL COMUNE DI LUNI (SP)

Oggetto	Destinazione	Piano	Superfici
Immobile foglio 4 mapp. 592 sub.7	Abitazione	terra	mq 52,25
		primo	mq 26,40
	Cantine	seminterrato	mq 29,10
	Porticato	seminterrato	mq 33,75

Ai fini della stima dell'immobile non verranno considerate le superfici corrispondenti alle opere realizzate abusivamente e non sanabili.

SCOPO, CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Lo scopo della presente stima, come accennato in premessa, è quello di determinare il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter dare una risposta esaustiva.

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili; TECNOBORSA - Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC - International Valuation Standards) vi è il Postulato dello scopo, *“il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”*, ovvero il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. Conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Partendo dallo scopo che promuove la valutazione medesima, nella presente perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare. In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni immobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A tal fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato delle tipologie dei beni esaminati, capannone industriale e civile abitazione; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del **Valore di Mercato (V.d.M.)**.

Valore di Mercato (V.d.M.)

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso in esame per giungere allo scopo per il quale la perizia è effettuata è necessario considerare preliminarmente gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore finale, è quello del "valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

Il Valore di mercato è stato definito tenendo conto delle caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dell'immobile periziato; per il calcolo del valore è stato adottato un metodo di stima per comparazione diretta, denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq)"; tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene applicando 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.

Nei casi in esame, il valore di mercato è stato determinato sulla base delle indagini di mercato condotte attraverso la consultazioni delle seguenti fonti di informazione:

- conoscenza diretta;
- valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- borsino immobiliare;
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona;
- comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare.
- comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili e consimili a quelli da stimare.

I risultati dell'analisi conoscitiva a cui si è giunti con l'indagine di mercato svolta per le due tipologie di immobili periziati, sono stati filtrati attraverso i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre 2019 (allegato n°19), nelle zone di ubicazione dei beni e assegnati ad ogni singolo immobile, contenenti solo il dato finale, cioè omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito. In considerazione dell'andamento del mercato in ordine alla recente crisi economica che localmente, come in altre zone del paese, vede aumentare l'offerta sul mercato di immobili simili a quelli in esame a prezzi sempre più concorrenziali, nella valutazione si è ritenuto indicare una stima prudenziale.

Determinazione del Valore di Mercato (v.d.M.)

“A” COMPENDIO AZIENDALE NEL COMUNE DI CARRARA (MS)

Compendio aziendale costituito da capannone ad uso artigianale, corte esclusiva destinata a deposito, spazi di manovra e parcheggi, per una superficie catastale complessiva di mq 2.063, e area urbana di 312 mq, ubicato nel Comune di Carrara (MS) in loc. Battilana Via Parmignola n. 23/A, censito al Catasto fabbricati fgl 69 mapp. 1 sub. 1. Nella valutazione dell'immobile che segue vi è da tener conto (1 dei costi da sostenere per lo smantellamento delle lastre di eternit e loro sostituzione dalla copertura del capannone principale e per le opere di messa in pristino allo stato condonato (2 del piano primo della zona uffici e (3 delle tettoie, come di seguito stimato:

- 1.- Opere per la rimozione, bonifica, fornitura e posa in opera di nuove lastre, compresi gli oneri per lo smaltimento e quelli relativi la sicurezza previsti dal testo unico n°81/2008 necessari per le lavorazioni in quota, attenendosi a quanto precisato nel piano di lavoro da presentare per approvazione agli organi di controllo e vigilanza competenti per territorio.
- Nolo a caldo per tutta la durata dei lavori di piattaforma telescopica autocarrata con cella di carico abilitata allo sbarco secondo normativa vigente per accesso alla copertura da parte delle maestranze.
a corpo € 1.500,00
 - Allestimento dell'area di cantiere con reti perimetrali elettrosaldate metalliche zincate e basamenti in cls per recinzione materiale e stoccaggio fibrocemento ecologico.
a corpo € 500,00
 - Installazione di linea vita provvisoria necessaria per le lavorazioni in quota.
a corpo € 2.000,00
 - Stesura del “Piano dei Lavori e Sicurezza” previsto per legge da presentare agli organi di controllo e vigilanza competenti per territorio.
a corpo € 500,00
 - Trattamento delle lastre in cemento amianto, con apposito prodotto incapsulante, rimozione in sicurezza, imballaggio e predisposizione al carico, carico e trasporto a discarica autorizzata. Si considera per la copertura la superficie Bagnata (escluso sormonte).
Trasporto del materiale rimosso attraverso ditta specializzata iscritta all'albo Nazionale gestori ambientali con categoria 10A.
a misura copertura circa: mq 625 x € 17,00/mq € 10.625,00
a misura controsoffittatura circa: mq 625 x € 17,00/mq € 10.625,00
 - Conferimento a discarica autorizzata del materiale confezionato per lo smaltimento con conseguente rilascio di copia della documentazione di avvenuto smaltimento. Peso materiale 16 kg/mq. Per coperture sormonte 15% della superficie bagnata.
a misura cop. circa: mq 625 x 16kg/mq x 1,15 x € 0,26/kg (€ 260,00/tonn.) € 2.990,00
a misura controsoffittature circa mq 625 € 2.990,00

- Fornitura e posa di lastre curve ondulate prefabbricate in fibrocemento ecologico di colore naturale grigio, da interporre tra le travi portanti di copertura compreso ancoraggio con gruppi di ganci di fissaggio idonei e tiro in quota materiali. a misura copertura : mq 625 x € 30,00/mq	€ 18.750,00
TOTALE	€ 50.480,00

A sommare**2.- Opere per smantellamento uffici del piano primo compresi gli oneri per lo smaltimento.**

- Demolizione servizio igienico mediante rimozione sanitari e chiusura tubazioni. a corpo	€ 500,00
- Rimozione pareti divisorie interne in alluminio e vetro. A misura circa ml 11 x h 2.65 = mq 29,15 x € 60/mq	€ 1.749,00
TOTALE	€ 2.249,00

A sommare**3.- Opere per la regolarizzazione delle tettoie mediante arretramento dei pilastri fino alle misure indicate nei grafici di condono, compresi gli oneri per lo smaltimento del materiale di risulta.**

- Realizzazione cordolo di fondazione per ancoraggio nella nuova posizione della struttura metallica di sostegno delle tettoie, previa demolizione del cementato esistente e scavo a sezione obbligata. a misura circa mt 0,30x h 0.30x ml 33 = mc 2,97 a misura circa mt 0,30x h 0.30x ml 22 = mc 1,98 Totale = mc 4,95 x € 380/mc	€ 1.881,00
- Nolo a caldo per tutta la durata dei lavori di piattaforma telescopica autocarrata per accesso all'estremità dei pilastri in ferro in quota da parte delle maestranze. a corpo	€ 1.500,00
- Spostamento n°15 pilastri in ferro alle misure indicate nel condono, compresi saldature in copertura e ancoraggi chimici alla base sul nuovo cordolo di fondazione mediante tirafondi tipo fischer per cemento armato, e controventature metalliche. A misura n°15 pilastri x € 400/cad	€ 6.000,00
TOTALE	€ 9.381,00

A sommare**4.- Oneri professionali.**

- Oneri professionali per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali per la diversa distribuzione planimetrica e destinazione del piano terra degli uffici, per il perfezionamento del condono, e per la pratica strutturale relativa la messa in pristino alle misure di condono delle

tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest.
a corpo

€ 10.000,00 =

Totale complessivo costi da sostenere € 72.110,00

STIMA DEL COMPENDIO AZIENDALE "A" NEL COMUNE DI CARRARA

OGGETTO	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Immobile foglio 69 mapp. 1 sub. 1	Zona Uffici	terra	mq 36,35	X	€ 850,00	=	€ 30.897,50
	Zona Servizi Maestranze	terra	mq 33,00	X	€ 850,00	=	€ 28.050,00
	Reparti Lavorazioni capannone principale	terra	mq 557,00	X	€ 680,00	=	€ 378.760,00
	<u>Tettoia lato sud-est</u> Sup. rilevata = mq 198,20 Sup. condonata = mq 159,80 Differenza = mq 38,40	terra	mq 159,80	X	€ 300,00	=	€ 47.940,00
	<u>Tettoia lato sud-ovest</u> Sup. lorda rilevata = mq 135,25 Sup. lorda condonata = mq 130,53 Differenza = mq 4,72	terra	mq 130,53	X	€ 300,00	=	€ 39.159,00
	<u>Tettoia piazzale</u> Sup. rilevata = mq 104,15 Sup. condonata = mq 117,50 Differenza = mq 13,35	terra	mq 104,15	X	€ 300,00	=	€ 31.245,00
	<u>Corte</u> = mq 999,05 a sommare <u>Diff Sup. tra rilevata e condonata</u>	terra	mq 1.042,17	X	€ 50,00	=	€ 52.108,50
	Tettoia lato sud-est = mq 38,40 Tettoia lato sud-ovest = mq 4,72 Totale Corte = mq 1.042,17						
TOTALE VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE							€ 608.160,00
A sottrarre la spesa da sostenere per: - la bonifica della copertura e del controsoffitto del capannone principale: Euro 50.480,00 - la messa in pristino del piano primo degli uffici mediante la demolizione del bagno e delle tramezzature interne: Euro 2.249,00 - la messa in pristino, allo stato condonato, delle tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest: Euro 9.381,00 - oneri professionali per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali per la diversa distribuzione planimetrica e destinazione del piano terra degli uffici, per il perfezionamento del condono, e per la pratica strutturale relativa la messa in pristino alle misure di condono delle tettoie poste sui limiti dei confini sud-est e sud-ovest: Euro 10.000,00 Totale complessivo costi da sostenere € 72.110,00							- € 72.110,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE V.d.M.							€ 536.050,00

Determinazione del Valore di Mercato (v.d.M.)

“B” ABITAZIONE NEL COMUNE DI LUNI (SP)

Immobile adibito a civile abitazione con area cortilizia pertinenziale (come indicata in atto di compravendita all'allegato n°1) ubicato in Via Figliola n°21 nella Frazione Casano Alto del Comune di Luni (SP), censito al Catasto fabbricati del Comune di Luni al foglio 4 mapp. 592 sub. 7.

Entrando nel merito della valutazione occorre premettere che le indagini svolte dal CTU nel settore immobiliare della zona in cui sorge l'edificio, che ricordiamo essere un piccolo agglomerato di abitazioni tipico della zona in questione, con molti fabbricati limitrofi recentemente ristrutturati e destinati per lo più a residenza primaria, hanno chiarito che la ricerca di fabbricati per civile abitazione nella zona è buona, non tanto per le peculiarità della zona stessa ma per effetto della recente crisi economica che ha spinto gli interessati all'acquisto di immobili in zone suburbane o periferiche in quanto economicamente più “accessibili”. Inoltre è emerso che i valori medi applicati nella zona non seguono un parametro standardizzato, ma sono molto frammentari e calati, in modo “personalizzato” per ogni scambio commerciale.

Si evidenzia che nella stima finale dell'immobile saranno compresi anche gli arredi ivi presenti in quanto, in considerazione della loro natura economica e della vetusta, come descritto nel paragrafo B5 “Stato di possesso” di pag. 19, non si ritiene conveniente per la procedura effettuare una loro vendita separata ma bensì compensarli con il costo per la loro asportazione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata.

Inoltre vi è tuttavia da tener conto dei costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile ovvero la demolizione del vano realizzato in ampliamento con la chiusura della terrazza, in ottemperanza all'ordinanza di demolizione del Comune di Ortonovo (oggi Luni), Ordinanza n°8 del 01/02/2008, come di seguito stimato:

1.- Opere di demolizione del vano realizzato in ampliamento e ripristino terrazza.

- Allestimento dell'area di cantiere con reti perimetrali elettrosaldate metalliche zincate e basamenti in cls per stoccaggio materiale di risulta, compresi oneri comunali per occupazione temporanea suolo pubblico con mezzi di trasporto:
a corpo € 500,00
- Allestimento di ponteggio di circa 75 mq (circa ml 15 per un h media di 5) compresa relazione di calcolo, tenuto conto che al di sotto di 100 mq si applica una tariffa a corpo si quantifica:
a corpo € 2.500,00
- Demolizioni della copertura, delle pareti divisorie interne nel vano abusivo e muri perimetrali su tre lati, previo smontaggio dei serramenti, compresi trasporto manuale dei materiali di risulta fino alla strada e oneri di discarica per lo smaltimento dei medesimi:
a misura circa ml 14 x h mt 1.65 = mc 23,10 x € 300/mc € 6.930,00
- Chiusura utenze prima delle demolizioni e successiva modifica delle rispettive tubazioni di adduzione gas metano, acqua e scarichi, per

predisposizione angolo cottura nella parte contigua, legittima, dell'immobile, compresi opere murarie, trasporto manuale dei materiali di risulta fino alla strada e oneri di scarica per lo smaltimento dei medesimi:

- a corpo € 2.000,00
- Ripristino parapetto della terrazza ad h mt1 compresa livellatura mediante cordolino in c.a. perimetrale in spessore, collegato alla struttura dell'edificio, comprese finiture sulle murature interessate dalle demolizioni: a misura circa ml 14 x € 300/ml € 4.200,00
 - Fornitura e posa in opera di serramento in alluminio taglio termico con anta apribile da cm 90 per chiusura edificio ed accesso alla terrazza: a corpo circa mt 1.70 x h 2.20 = mq 3,74 € 1.400,00

TOTALE € 17.530,00

A sommare

2.- Oneri professionali.

- Oneri professionali per la presentazione della pratica edilizia e catastale per la diversa distribuzione planimetrica dei piani terra e primo. a corpo € 2.500,00 =

Totale complessivo costi da sostenere € 20.030,00

STIMA DELL'ABITAZIONE "B" NEL COMUNE DI LUNI (SP)

OGGETTO	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Immobile foglio 4 mapp. 592 sub.7	Abitazione	Terra Sup. rilevata = mq 52,25 di cui : Sup. esistente = mq 28,90 Sup. oggetto di Ordinanza di demolizione, per ripristino terrazza = mq 23,35	mq 28,90	X	€ 900,00	=	€ 26.010,00
		Primo	mq 26,40	X	€ 900,00	=	€ 23.760,00
	Terrazza	Terra	mq 23,35	X	€ 225,00	=	€ 5.253,75
	Cantine	Seminterrato	mq 29,10	X	€ 360,00	=	€ 10.476,00
	Porticato	Seminterrato	mq 33,75	X	€ 270,00	=	€ 9.112,50
	TOTALE VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE						
A sottrarre la spesa da sostenere per: - la messa in pristino della terrazza: Euro 17.530,00 - oneri professionali per la presentazione della pratica edilizia e catastale per la diversa distribuzione planimetrica dei piani terra e primo. Euro 2.500,00 Totale complessivo costi da sostenere € 20.030,00.							- € 20.030,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE V.d.M. € 54.582,25 c.t.							€ 54.580,00

Determinazione del Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli alla procedura fallimentare, lo scrivente, in considerazione di quanto in precedenza argomentato, della tipologia dei beni in esame, degli interventi di ripristino delle parti realizzate abusivamente e per l'assenza di garanzie per vizi occulti, ha determinato il Valore di Immediato Realizzo applicando una riduzione del Valore di Mercato predeterminato a seguito della necessità di una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL V.I.R. DEGLI IMMOBILI

Oggetto	Valore di Mercato (V.d.M.)	% Riduzione V.d.M.	Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)
<i>Immobile Carrara foglio 69 mapp. 1 sub. 1</i>	€ 536.050,00	- 20%	€ 428.840,00
<i>Immobile Luni foglio 4 mapp. 592 sub.7</i>	€ 54.580,00	- 25%	€ 40.935,00

TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI SUI BENI

A conclusione della prima parte della presente perizia relativa i beni immobili, lo scrivente ha provveduto ad effettuare presso la conservatoria dei Pubblici Registri un'ispezione nazionale ipotecaria per nominativo e sugli immobili oggetto di perizia, di proprietà [REDACTED] quest'ultima dichiarata fallita quale socio illimitatamente responsabile, le cui visure ipocatastali vengono inserite all'allegato al n°18.

“A” COMPENDIO INDUSTRIALE – Comune di Carrara (MS) Via Parmignola

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Massa Carrara - servizio di pubblicità immobiliare risultano le seguenti iscrizioni:

1. [REDACTED] per Atto di compravendita del 03/03/2011, a rogito del Dott. Luca Di Pietro, Notaio in Luni (SP), Rep. n. 12548/2011, Trascrizione del 10/03/2011 al n°1470 del Reg. Particolare e n°2106 Reg. Generale.

2. [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il capannone è pervenuto con atto ricevuto dal Notaio Giorgio Giannaroli, già in Carrara, in data 27/09/1982 Rep. 13223, registrato a Carrara il 29/09/1982 al n° 1583 e Trascritto a Massa 01/10/1982 al n°5534 del Reg. Particolare.

Gravano sull'immobile le seguenti Formalità pregiudizievoli :

1. Mutuo Fondiario per € 650.000,00 garantito fino alla somma di € 1.300.000,00 iscritto presso la Conservatoria di Massa Carrara in data 10/03/2011 al n°341 del Reg. Particolare e n°2107 Reg. Generale, a favore del Banco di San Giorgio SPA e contro [REDACTED]
2. Sentenza dichiarativa di fallimento Trascritta alla Conservatoria di Massa il 24/12/2019 al n°8933 del Reg. Particolare e n°11736 del Reg. Generale.

“B” ABITAZIONE – Comune di Luni (SP) Via Figliola

Dall'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di La Spezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Sarzana, risultano le seguenti iscrizioni:

1. [REDACTED] per Atto di compravendita del 06/10/2004, a rogito Dott. Luca Di Pietro, Notaio in Luni (SP), Rep. n. 2221, registrato a Sarzana (SP) il 11/10/2004 al n°2252, Trascrizione del 12/10/2004 al n° 2721 del Reg. Particolare e n°4302 Reg. Generale.
2. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per successione legittima al coniuge e padre [REDACTED] deceduto in Carrara in data 12/03/2002, Denuncia di successione registrata in Carrara il 12/09/2002 al n°1 Vol.14.
In data 12/10/2004 al n°2720 del Reg. Particolare è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del [REDACTED]
Al de cuius l'immobile è pervenuto per titoli ultra trentennali.

Gravano sull'immobile le seguenti Formalità pregiudizievoli :

1. Mutuo per € 150.000,00 garantito fino alla somma di € 300.000,00 iscritto presso la Conservatoria di Sarzana (SP) in data 12/10/2004 al n°883 del Reg. Particolare e n°4303 del Reg. Generale, a favore del Banco di San Giorgio SPA e contro [REDACTED].
Risulta annotata a margine dell'ipoteca sopra menzionata, in data 28/10/2008 al n°663 del Reg. Particolare, rinegoziazione del piano di ammortamento.
2. Sentenza dichiarativa di fallimento Trascritta alla Conservatoria di Sarzana il 23/12/2019 al n°3712 del Reg. Particolare e n°4859 del Reg. Generale.

PARTE 2^

BENI MOBILI

PREMESSA

In questa PARTE 2^ lo scopo della presente relazione è quello di determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, dei beni mobili di proprietà e possesso alla Società [REDACTED]

Nello specifico si tratta di stimare attrezzature e macchinari per la lavorazione del ferro e alluminio, magazzino e automezzi, custoditi presso la sede legale della società, compendio aziendale nel Comune di Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A, ad eccezione di alcuni macchinari custoditi presso la Società [REDACTED] S.a.s., nel Comune di Massa in Via Aurelia Ovest n°39.

Ai fini della verifica dei beni mobili il C.T.U. ha proceduto mediante due distinte fasi:

La prima fase è consistita nell'inventario e catalogazione delle attrezzature e macchinari per l'attività produttiva, magazzino e automezzi.

La seconda fase ha riguardato l'individuazione dello scopo, del metodo e la stima vera e propria.

La perizia è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni, ma non è stato possibile verificare di ognuno il corretto funzionamento.

La valutazione è stata redatta mediante attribuzione preliminare di un valore di mercato ed è stata poi applicata una riduzione in considerazione dell'effettivo realizzo in una vendita giudiziaria e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il valore di stima finale assegnato è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

CATALOGAZIONE DEI BENI

Preliminarmente è stato acquisito dai curatori l'elenco dei cespiti della [REDACTED] e sulla scorta del medesimo, attraverso un accesso diretto ai luoghi dove erano posti, è stato effettuato un riscontro analitico ed una misurazione delle quantità dei beni indicati, oltre ad un'adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente all'allegato n°20.

I sopralluoghi diretti ai beni mobili, ai fini della verifica ed acquisizione delle informazioni e dati necessari, si sono svolti contemporaneamente alle operazioni che hanno interessato i beni immobili come dettagliatamente descritto nella Premessa della PARTE 1^ pag.4 nel paragrafo dedicato alla descrizione dello "Svolgimento delle operazioni

peritale". Per maggior praticità espositiva i beni mobili sono stati trattati separatamente suddividendoli in quattro gruppi omogenei identificati da una lettera alfanumerica, come di seguito indicato:

- C - Attrezzature e macchinari per l'attività produttiva;**
- C1 - Rimanenze magazzino;**
- C2 - Mobili e attrezzature da ufficio;**
- C3 - Automezzi.**

SCOPO E CRITERIO DI VALUTAZIONE

Per effettuare una corretta valutazione dei beni mobili di cui trattasi, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, capacità produttiva e possibilità economica di utilizzazione, si è ritenuto individuare preliminarmente lo scopo della stima e quindi la categoria economica da stimare.

Come anticipato in premessa lo scopo della presente stima è quello di determinare anche il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Partendo quindi dallo scopo che promuove la valutazione, nella presente perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare. In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni mobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A tal fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato per le tipologie rilevate; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del **Valore di Mercato (V.D.M.)**.

Determinazione del Valore di Mercato (V.D.M.)

In considerazione delle tipologie è stato determinato un valore di mercato dei beni con il metodo comparativo. Tale metodo consiste nell'applicare un Valore unitario di Mercato attraverso la comparazione di tali beni con quelli analoghi presenti in commercio, ovvero un'analisi dei prezzi mediamente praticati all'attualità nel comparto di vendita locale e nazionale per beni uguali o analoghi. A tal fine è stata eseguita una ricognizione di mercato atta a valutare la situazione economica generale del settore merceologico di appartenenza, l'attuale presenza in commercio degli stessi, assumendo altresì informazioni ed effettuando interviste a fornitori e commercianti del settore specifico presso operatori specializzati del settore, aste giudiziarie, rivenditori reali ed on-line. Per gli Automezzi, le informazioni sono state assunte presso i concessionari auto, attraverso

la consultazione di rivenditori on-line, in funzione dell'età (anno di immatricolazione) e kilometraggio, il tutto filtrato con le recenti quotazioni dei siti specialistici come ad esempio Autoscout e Quattroruote.

Le informazioni ottenute, per tutte le tipologie, sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età (anno di fabbricazione), delle caratteristiche (dimensionali, produttive, ecc.), del loro stato di conservazione ed infine della situazione di mercato in generale. I risultati delle indagini hanno condotto in prima analisi a calcolare un range di stima, basata sul confronto di oggetti simili stabilendo un valore minimo e massimo, e infine fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni, è stato applicato un valore unitario di mercato.

Quindi i valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta;
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa marca o simili a quelli da stimare;
- consultazione dei siti di vendita on line con offerte di attrezzature nuove ed usate simili a quelle da stimare;
- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

Determinazione del Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Definito il valore di mercato unitario, in considerazione all'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, si è ritenuto individuare la categoria economica di riferimento nel **Valore di Immediato Realizzo** o Valore di Liquidazione, ovvero il valore che può essere ragionevolmente attribuito a un bene nello stato effettivo in cui si trova, vendita nello stato di "visto e piaciuto" in assenza di prova e garanzia, per realizzarne una reale monetizzazione nel più breve tempo possibile e quindi ad una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

Nella presente stima il **V.I.R.** è stato determinato sulla base dell'effettivo Valore di Mercato del bene, abbattuto di una percentuale variabile dal 20 al 25% calcolata tenuto conto, come si è detto, dello scopo della vendita e di ulteriori componenti di abbattimento derivanti da assenza di prova, assenza di garanzia, oneri di smontaggio e affini, oneri di trasporto, ricondizionamento e messa in funzione, vendita nello stato di "visto e piaciuto".

DESCRIZIONE E STIMA BENI MOBILI

Tutti i beni oggetto di stima sono stati trattati, differenziati in gruppi omogenei, suddivisi in base alle tipologie distinte da una lettera alfanumerica ed elencati nelle rispettive Tabelle. Le Tabelle saranno precedute da una descrizione introduttiva dei beni trattati e conterranno colonne indicanti, per ogni bene: il numero progressivo, il numero di riferimento della foto presente nella documentazione fotografica allegata, la breve

descrizione del bene e ubicazione, la quantità, lo stato di manutenzione e infine nelle ultime colonne, omettendo per brevità tutte le elaborazioni numeriche, sanno indicati il Valore di Mercato ed il Valore di Immediato Realizzo.

C - Attrezzature e macchinari per l'attività produttiva

Trattasi dell'insieme dei macchinari e attrezzature necessari allo svolgimento della lavorazione industriali svolta in azienda, consistente nella lavorazione del ferro e alluminio, poste presso nel capannone industriale di proprietà della Soc. fallita, ubicato Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A.

possiede inoltre altri beni non presenti nel capannone ma custoditi presso la Società S.a.s., nel Comune di Massa in Via Aurelia Ovest n°39.

I macchinari in genere hanno consistenza e natura leggera, alcuni di essi anche se di più importanti dimensioni non sono da considerarsi impianti "fissi", ovvero non sono stabilmente collocati al suolo e pertanto risultano di "facile" rimozione e trasporto.

Da informazioni assunte presso la società tutti i macchinari per la lavorazione del ferro e alluminio al momento dell'interruzione delle lavorazioni risultavano funzionanti, ad eccezione di un paio in disuso posti nel piazzale. In ogni caso sono tecnologicamente funzionali al loro scopo e si presentano, in generale, in sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione di alcuni sensibilmente usurati per le particolari condizioni d'uso a cui sono destinati.

La valutazione di questi beni ha tenuto conto del tipo di vendita nello stato di "visto e piaciuto", risultando molti di essi sprovvisti di documenti e, dato il tempo trascorso di inattività, della necessità di un'accurata revisione per la rimessa in funzione, considerando altresì l'assenza di garanzia, oneri di smontaggio e affini, oneri di trasporto e che alcuni di essi, come ad esempio le saldatrici, vengono date in conto lavorazione in cambio di acquisto materiale di consumo.

ELENCO E STIMA								
C - ATTREZZATURE E MACCHINARI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA								
N.	Rif. foto	DESCRIZIONE BENE	Q.T.	Stato di manutenzione	VALORE Unitario	VALORE DI MERCATO	Coeff. Riduz.	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
1	1	Trapano a colonna manuale con tavola a croce (anzichè morsa) Marca: Bianchini srl Mod.: Bimak 40taf/c Matricola: 15217 Anno: 2010 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 1.500,00	€ 1.500,00	- 20%	€ 1.300,00

2	2	Saldatrice con porta filo/ traino Marca: Saldoline Mod.: GR 2035 / TR 24 N. Seriale n° 032672 Anno: 2004 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 450,00	€ 450,00	- 25%	€ 337,50
3	3	Saldatrice con porta filo/ traino Marca: Iceb Mod: GR 2035 / TR 24 N. Seriale n° 031083 Anno: 2011 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 450,00	€ 450,00	- 25%	€ 337,50
4	4	Saldatrice Con porta filo/ traino Marca: Telwin Mod.: Supermig 365 Anno: 2008 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto magazzino (3)	1	sufficiente	€ 450,00	€ 450,00	- 25%	€ 337,50
5	5	Taglio plasma Marca: Telwin Mod.: Plasma arc 63/1 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 350,00	€ 350,00	- 20%	€ 280,00
6	6	Saldatrice portatile Marca: Miller Mod.: Integra 175p N. Seriale n° 152758 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto magazzino (3)	1	sufficiente	€ 200,00	€ 200,00	- 25%	€ 150,00
7	7 8	Saldatrice con porta filo/ traino Marca: Iceb Mod.: Special GR 2035 / TR 24 N. Seriale n° 036131 Anno: 2011 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 450,00	€ 450,00	- 25%	€ 337,50

8	9	Saldatrice portatile Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto magazzino (3)	1	sufficiente	€ 200,00	€ 200,00	- 25%	€ 150,00
9	10	Segatrice a nastro Marca: FMB Mod.: Major N. Seriale: h02354 Anno: 2000 Marcatura CE Motore Marca: Varmec Mod.: Var 10/2 Codice T679 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 2.500,00	€ 2.500,00	- 20%	€ 2.000,00
10	11 12	Sega a due teste Marca: FOM Industrie Mod.: Blitz Alva 450 a N. Seriale: C0200490 Anno: 2004 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto alluminio (4)	1	buono	€ 5.000,00	€ 5.000,00	- 20%	€ 4.000,00
11	13	Fresa Tricw Marca: FOM industrie - jet Mod.: ET PN N. Seriale: fj200147 Anno: 2002 Marcatura CE Fresa universale per alluminio Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto alluminio (4)	1	buono	€ 2.500,00	€ 2.500,00	- 20%	€ 2.000,00
12	14	Pantografo manuale Marca Rinaldi Mod. Magnum 400 N. Seriale: 204794 Anno: 2001 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto alluminio (4)	1	buono	€ 1.500,00	€ 1.500,00	- 20%	€ 1.200,00

13	15	Filettrice universale Marca: CBC Mod.: 392 2" gas Matricola: 056702 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale	1	rottame	0	0	/	0
14	16	Punzonatrice manuale Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale	1	rottame	0	0	/	0
15	17 18	Presse ad aria Marca: varie tra cui Comall – Schuco – Emme 3 – Tecna - Metra Mod.: presse per profili alluminio All.co 5 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto alluminio (4) – ingresso reparto lavorazione ferro (1)	11	sufficiente	A corpo	€ 800,00	- 25%	€ 600,00
16	19	Compressore Marca : FIAC Mod.: Testa Rossa Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto magazzino (3)	1	sufficiente	€ 100,00	€ 100,00	- 25%	€ 75,00
17	20	Compressore Marca : FINI Compressor Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale	1	buono	€ 280,00	€ 280,00	- 20%	€ 224,00
18		Aspirapolvere Marca: varie Mod.: bidone	3	sufficiente	€ 50,00	€ 150,00	- 25%	€ 112,50
19	21	Estintori N°2 : 9 kg polvere N°1 : 6 kg polvere N°2 : 5 kg biossido carbonio Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	5	buono	a corpo	€ 100,00	- 25%	€ 75,00
20	22	Utensileria portatile elettrica e batteria N°5 trapani N°1 frullino Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto magazzino (3)	6	sufficiente	a corpo	€ 100,00	- 25%	€ 75,00

21	23 24	<p>Apparecchio di sollevamento completo di vie di corsa (putrelle) e blindos/bar Marca: OMIS spa Sandrigo Mod.: Carroponte monotrave GSM3.2 N° fabbrica : 24011K Portata max: 3.2 t. Matricola (INAIL/ISPESL) 2011/2/00001/MS Anno di costruzione: 2010 Libretto I.S.P.E.S.L.: presente Verifica periodica ASL effettuata in data 2/04/2019 con esito favorevole: <i>adeguato ai fini della sicurezza</i> Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)</p>	1	buono	€ 7.000,00	€ 7.000,00	- 20%	€ 5.600,00
22	25 26 27	<p>Impianto di aspirazione fumi a tre gomiti Tubazioni gomiti Marca: GGE group srl Mod. Jet Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1) e verniciatura (5) Filtri Marca: Imea impianti Mod.: Cella filtri Tipo: 6 mcz N. Seriale: 100.515 Anno: 2010 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale Motore Marca: Motovent s.r.l. Mod.: rm 710 N. Seriale: 9905929 Marcatura CE Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale</p>	1	buono	€ 2.000,00	€ 2.000,00	- 20%	€ 1.600,00
23	28	<p>Container in ferro Dim. mt 4,05 x 2,45 x h2,60 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale</p>	1	buono	€ 500,00	€ 500,00	- 20%	€ 400,00

24	29	Carrello porta attrezzi Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale	1	sufficiente	€ 50,00	€ 50,00	- 20%	€ 40,00
25	30	Mobile in ferro porta vernici con piccola morsa da banco Dim.: cm 140 x 90 x h.90 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto verniciatura (5)	1	sufficiente	€ 50,00	€ 50,00	- 20%	€ 40,00
26	31	Porta rulli in ferro da cinque posizioni Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto verniciatura (5)	1	buono	€ 250,00	€ 250,00	- 20%	€ 200,00
27	32	Scaffalatura metallica zincata da magazzino Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto alluminio (3)		buono	a corpo	€ 50,00	- 20%	€ 40,00
28	33	Scaffalatura in ferro da magazzino Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto magazzino (3) e stoccaggio (2)		buono	a corpo	€ 500,00	- 20%	€ 400,00
29	34	Rastrelliere in ferro monofronte a muro Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto alluminio (4) e verniciatura (5)		buono	a corpo	€ 150,00	- 25%	€ 112,50
30	35	Rastrelliere in ferro bifrontale Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Tettoia piazzale	1	buono	€ 150,00	€ 150,00	- 20%	€ 120,00
31	36	Cavalletti Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a n°2 reparto verniciatura (5) n°2 reparto alluminio (4) n°2 piazzale	6	buono	a corpo	€ 80,00	- 20%	€ 64,00
32		Scala a pioli doppia in alluminio Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto imballaggio (6)	1	buono	€ 30,00	€ 30,00	- 25%	€ 22,50

33	37	Trabattello professionale in alluminio con ruote, completo di correnti e diagonali a fissaggio rapido Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Piazzale	1	buono	€ 300,00	€ 300,00	- 20%	€ 240,00
34	38	Ponteggio a telai prefabbricati metallici costituito da: N° 16 telai a portale: larg. cm 100 h 200 N° 4 telai a portale: larg. cm 100 h120 N° 4 parapetti: larg. cm 115 h100 N° 11 tavole impalcato: cm 175x49 N° 6 tavole impalcato: cm 98x31 N° 4 tavole impalcato: cm 240x31 N° 1 tavole impalcato: cm 240x44 N° 6 tavole impalcato: cm 185x31 N° 2 scale pioli N°150 elementi composti da diagonali, correnti e ganci. Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto verniciatura (5)		sufficiente	a corpo	€ 1.800,00	- 25%	€ 1.350,00
35	39 40	Cesoia Marca: B/B Mod.: 2000 x 12 Ubicazione: Massa Via Aurelia Ovest 39 presso SEBI GROUP SAS	1	buono	€ 4.500,00	€ 4.500,00	- 20%	€ 3.600,00
36	41	Cesoia portatile Marca: Leadermec Mod.: Enne1 Marcatura CE Ubicazione: Massa Via Aurelia Ovest 39 presso SEBI GROUP SAS	1	sufficiente	€ 500,00	€ 500,00	- 25%	€ 375,00
37	42	Piegatrice Marca: Colgar Anno: 2013 Ubicazione: Massa Via Aurelia Ovest 39 presso SEBI GROUP SAS	1	buono	€ 4.000,00	€ 4.000,00	- 20%	€ 3.200,00
38	43	Piegatrice Marca: Leadermec Mod.: enne1 Marcatura CE Ubicazione: Massa Via Aurelia Ovest 39 presso SEBI GROUP SAS	1	sufficiente	€ 800,00	€ 800,00	- 20%	€ 640,00
39	44	Troncatrice manuale Ubicazione: Massa Via Aurelia Ovest 39 presso SEBI GROUP SAS	1	sufficiente	€ 150,00	€ 150,00	- 20%	€ 120,00
TOTALE VALORE DI MERCATO						€ 39.940,00		
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO					€ 31.755,50	c.t.		€ 31.750,00

C1 - Rimanenze magazzino

Si tratta del complesso dei materiali e dei beni di consumo presenti all'interno dell'azienda, consistenti nelle rimanenze della lavorazione e della produzione.

Per quanto concerne i materiali di consumo utilizzati per le lavorazioni, vedi ad esempio vernici, elettrodi ets., si è ritenuto di non indicarli avendo un valore nullo in quanto trattasi di modeste quantità rimaste inutilizzati per lungo tempo con una presumibile perdita di efficienza e qualità.

Gli unici materiali, degni di trattazione e valutazione, risultano pertanto essere i materiali stoccati ed accantonati nel container presente nel piazzale all'interno dell'azienda (vedi planimetria all'allegato n°6); si tratta di porte in PVC e porte tagliafuoco omologate complete di telaio.

In ogni caso le quantità rilevate sono tali da non poter costituire beni di interesse su larga scala; la loro utilizzazione può trovare impiego per soddisfare piccole commesse di singoli privati.

ELENCO E STIMA C1 - RIMANENZE MAGAZZINO								
N.	Rif. foto	DESCRIZIONE BENE	Q.T.	Stato di manutenzione	VALORE unitario	VALORE DI MERCATO	Coeff. Riduz	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
40	45	Gabbia metallica di protezione in alluminio ad anelli per scale a pioli fissate su pareti verticali Circa 1 mt 6 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Container piazzale	1	buono	€ 250,00	€ 250,00	- 20%	€ 200,00
41	46	Porta in PVC a battente con telaio Marca: Salamander Industrie-Produkte Dim.: cm 97 x h. 210 x spess. 8 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto verniciatura (5)	1	buono	€ 150,00	€ 150,00	- 25%	€ 112,50
42	47	Porte tagliafuoco omologate complete di telaio Marca: NINZ spa Mod.: Proget rei 60 Anno: 2012 Dim.: cm 129,5 x h. 212 x spess 6,5 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Container piazzale	7	buono	€ 250,00	€ 1.750,00	- 20%	€ 1.400,00

43	48	Porte ferro complete di telaio e accessori Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Pamignola 23/a Container piazzale	2	buono	€ 150,00	€ 300,00	- 25%	€ 225,00
44	49	Longarine ferro HEA (dim 604x15,5x16 - 608x15,5x15,5) Profili metallici Materiale vari di lavorazione		sufficiente	a corpo	€ 250,00	- 25%	€ 187,50
TOTALE VALORE DI MERCATO						€ 2.700,00		
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO								€ 2.125,00

C2 - Mobili e attrezzature da ufficio

Si tratta del complesso dei mobili di arredamento da ufficio e delle attrezzature elettroniche e non, utilizzati negli uffici e nei vani di servizio.

Tutti questi beni sono collocati all'interno dell'azienda al piano primo e terra della zona destinata agli uffici e maestranze.

Riguardo il mobilio si tratta di tipologie commerciali in sufficiente stato di conservazione, non presentano evidenti segni di danneggiamento e sono in grado di assolvere all'uso ad essi consono. Sono tutti mobili di consistenza e natura leggera, appoggiati direttamente sul pavimento e pertanto di facile rimozione.

Mentre per le attrezzature si tratta di strumenti di natura informatica ed elettronica che generalmente compongono le postazioni di lavoro. Tali beni al momento del sopralluogo erano a tutti gli effetti inoperanti. La valutazione di quest'ultimi, vista la scarsa consistenza, viene effettuata a corpo tenendo conto che sono soggetti alla rapida obsolescenza tipica di questa tipologia di beni.

La documentazione fotografica più di ogni altro dato, descrive la qualità e lo stato del bene.

ELENCO E STIMA C2 - MOBILI E ATTREZZATURE DA UFFICIO								
N.	Rif. foto	DESCRIZIONE BENE	Q.T.	Stato di manutenzione	VALORE unitario	VALORE DI MERCATO	Coeff. Riduz.	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
45	50	Pc portatile notebook Marca: Olidata Anno: 2004 Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Pamignola 23/a Reparto magazzino (3)	1	sufficiente	€ 50,00	€ 50,00	- 25%	€ 37,50
46		Pc fisso Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Pamignola 23/a Ufficio (13)	1	sufficiente	€ 70,00	€ 70,00	- 25%	€ 52,50

47	51 52	n°1 banco reception : cm 185x83 – 85x83 n°3 scrivanie: cm 180x80 - 60x120 - 220x80 n°1 mobile contenitore: 4 ante : cm 244x48 n°1 mobile contenitore 4 ante e modulo a giorno: cm 304x48 n°1 scaffalatura metallica Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Uffici (12) (13)		buono	a corpo	€ 800,00	- 25%	€ 600,00
48	53	n°1 scrivania: cm 180x80 n°1 isola computer: cm 60x120 n°1 mobile contenitore: cm 270x47 n°2 sedie ferro con con sedute pelle Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Ufficio (14)		buono	a corpo	€ 400,00	- 25%	€ 300,00
49	54	n°1 scrivania n°1 sedia ferro con seduta pelle n°1 poltroncina con ruote Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Ufficio (9)		buono	a corpo	€ 100,00	- 25%	€ 75,00
50	55	n°5 sedie ferro con sedute pelle n°1 poltroncina con ruote Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Sala riunioni (7)	8	sufficiente	a corpo	€ 100,00	- 25%	€ 75,00
51	56	Sedie in plastica con bracciolo impilabili, colore celeste; scocca in tecnopolimero e gambe in alluminio anodizzato. Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Container piazzale	6	buono	€ 15,00	€ 90,00	- 20%	€ 72,00
52	56	Sedie in plastica con bracciolo, impilabili, colore verde; schienale, seduta e gambe in tecnopolimero. Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Container piazzale	17	buono	€ 8,00	€ 136,00	- 20%	€ 108,80
53	57	Armadietti metallici a due ante Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Spogliatoio maestranze (10)	2	sufficiente	€ 50,00	€ 100,00	- 25%	€ 75,00
TOTALE VALORE DI MERCATO						€ 1.846,00		
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO						€ 1.395,80	c.t.	€ 1.395,00

C3 - Automezzi

In questa categoria sono presenti due automezzi in sosta presso la sede della Società in Carrara Via Parmignola, si tratta di un furgone e un'autovettura; da informazioni assunte presso la società i due mezzi al momento dell'interruzione delle lavorazioni risultavano, il primo operante mentre l'autovettura era non funzionante e verteva già in stato di abbandono nel piazzale dove oggi è posta, con rivestimenti e tappezzeria deteriorati. Al momento della presa visione gli automezzi risultavano avere le batterie scariche pertanto non è stato possibile rilevare il loro rispettivo kilometraggio.

ELENCO E STIMA C3 - AUTOMEZZI							
N. Rif. foto	DESCRIZIONE BENE	Q.T.	Stato di manutenzione	VALORE unitario	VALORE DI MERCATO	Coeff. Riduz.	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
54 58	Furgone Fabbrica: Adam Opel Mod.: Combo 17 CDTI Targa: ██████████ Data immatricolazione: 29/12/2008 Potenza: Kw 74 - cilindrata 1686 Alimentazione: gasolio km non definiti Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Reparto lavorazione ferro (1)	1	sufficiente	€ 2.600,00	€ 2.600,00	- 25%	€ 1.950,00
55 59	Autovettura Fabbrica: Mercedes – Daimlerchrysler Mod.: C220 CDI Targa: ██████████ Data immatricolazione: 16/05/2002 Potenza: Kw 105 - cilindrata 2148 Alimentazione: gasolio km non definiti Ubicazione: Carrara, loc. Battilana Via Parmignola 23/a Piazzale	1	sufficiente	€ 800,00	€ 800,00	- 25%	€ 600,00
TOTALE VALORE DI MERCATO					€ 3.400,00		
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO							€ 2.550,00

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Luca Martini incaricato dal Dott. Giuseppe Innocenti e dall'Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni nella loro qualità di Curatori del fallimento della Soc. [REDACTED] procedura aperta con sentenza del Tribunale di Massa in data 14/06/2019, di valutare mediante perizia scritta i beni facenti capo alla società fallita e [REDACTED] dichiarata fallita quale socio illimitatamente responsabile, in conclusione della presente relazione, tenuto conto dei criteri estimativi adottati, attesta che i valori dei beni immobili e mobili risultano essere i seguenti:

TABELLE DI RIEPILOGO DEI VALORI DEI BENI STIMATI

BENI IMMOBILI		UBICAZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
A	COMPENDIO INDUSTRIALE	Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A	€ 536.050,00	€ 428.840,00
B	ABITAZIONE	Comune di Luni Via Figliola n. 21	€ 54.580,00	€ 40.935,00

BENI MOBILI		UBICAZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
C	ATTREZZATURE E MACCHINARI PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVA	Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A Comune di Massa Via Aurelia Ovest n. 39	€ 39.940,00	€ 31.750,00
C1	RIMANENZE MAGAZZINO	Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A	€ 2.700,00	€ 2.125,00
C2	MOBILI E ATTREZZATURE DA UFFICIO	Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A	€ 1.846,00	€ 1.395,00
C3	AUTOMEZZI	Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A	€ 3.400,00	€ 2.550,00

Individuati i valori dei beni della [REDACTED] lo scrivente, in considerazione dello scopo della stima, al fine di semplificare e razionalizzare la fase liquidatoria del compendio aziendale "A", nel Comune di Carrara Via Parmignola n. 23/A, ha preso in

considerazione varie ipotesi di vendita tra le quali la cessione unitaria dell'azienda; ovvero la possibilità di procedere al trasferimento dell'intero complesso aziendale con tutti i beni mobili ed immobili che lo compongono, al fine di conciliare la scelta della conservazione dell'azienda nell'interesse del ceto creditorio. Tuttavia tenuto conto che l'azienda non è più produttiva da tempo e, soprattutto, del particolare periodo storico economico che il paese sta attraversando, si ritiene che tale offerta andrebbe ad interessare una cerchia troppo ristretta di probabili acquirenti, legati allo specifico settore della carpenteria in ferro e alluminio, pertanto tale ipotesi è stata ritenuta più limitativa rispetto ad un'altre possibilità di vendita.

A seguito di questa considerazione è stata privilegiata, nel rispetto del principio del massimo realizzo, la vendita in blocchi dei beni aziendali presumendo un realizzo economico maggiore rispetto a quello ricavabile da una liquidazione atomistica.

Sulla base di questa scelta, ritenuta più vantaggiosa per la procedura concorsuale, al fine di consentire una più veloce realizzazione dell'attivo è stata favorita una vendita in quattro Lotti dei beni, capannone industriale e beni mobili identificati dalle lettere alfanumeriche C; C1; C2; C3, formati tenendo conto delle affinità e della convenienza per la procedura.

FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di quanto sopra esposto in considerazione della natura, ubicazione, e consistenza degli immobili e tipologia dei beni mobili facenti parte [REDACTED] il C.T.U., si consiglia di costituire per la convenienza della procedura dei Lotti composti come di seguito indicato:

LOTTO 1 : (A + C2)

- Piena proprietà su compendio aziendale "A" costituito da capannone ad uso artigianale, corte esclusiva destinata a deposito, spazi di manovra e parcheggi, per una superficie catastale complessiva di mq 2063, e area urbana di 312 mq, ubicato nel Comune di Carrara (MS) in loc. Battilana Via Parmignola n. 23/A, individuato all'Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara (MS), Comune di Carrara Catasto Fabbricati al Fgl. 104
 - terreno - mapp. 1473, ctg. area urbana, consistenza 312 mq;
 - capannone - mapp. 1, sub.1, ctg. D/8, rendita euro 4.603,72;
 Valore di immediato realizzo : € 428.840,00.
- Insieme di mobili di arredamento da ufficio e attrezzature elettroniche e non, identificati nella tabella "C2" di pag. 42, presenti presso la sede della Società in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola Via Parmignola n°23/A.
Valore di immediato realizzo : € 1.395,00.

TOTALE VALORE LOTTO 1 : € 430.235,00 cifra tonda = **€ 430.200,00**

LOTTO 2 : (B)

- Piena proprietà su immobile a destinazione civile abitazione costituito da fabbricato su tre livelli con area cortilizia pertinenziale, come indicata nell'atto di compravendita all'allegato n°17, ubicato in Via Figliola n°21 nella Frazione Casano del Comune di Luni (SP),
individuato all'Agenzia del Territorio della provincia di La Spezia (SP), Comune di Luni Catasto Fabbricati al Fgl. 4 mapp. 592, sub. 7, catg. A/4, cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. Catastale Tot. : 78 mq -totale escluse aree scoperte: 68 mq, rendita euro 284,05. Nella vendita dell'immobile sono compresi alcuni arredi datati di tipo commerciale ivi presenti, descritti a pag. 19 nel paragrafo B5 "Stato di possesso".
Valore di immediato realizzo arrotondato: € 40.900,00 (euro quarantamilanovecento/00).

TOTALE VALORE LOTTO 2 : € 40.900,00

.....

LOTTO 3 : (C + C1)

- Insieme di macchinari e attrezzature per la lavorazione industriale del ferro e alluminio, elencati nella tabella "C" di pag. 34, aventi consistenza e natura leggera; alcuni di dimensioni più importanti ma non "fissi", in quanto non stabilmente collocati al suolo e pertanto di "facile" rimozione e trasporto. Detti beni sono presenti in gran parte presso la sede della Società in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A e pochi sono custoditi presso la Società [REDACTED] S.a.s., nel Comune di Massa(MS) in Via Aurelia Ovest n°39.
Valore di immediato realizzo arrotondato € 31.750,00 (euro trentunomilasettecentocinquanta/00).
- Insieme di materiali e beni di consumo consistenti nelle rimanenze della lavorazione e della produzione, elencati nella tabella "C1" di pag. 41, presenti presso la sede della Società in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A.
Valore di immediato realizzo : € 2.125,00 (euro quarantaduemilaquattrocento/00).

TOTALE VALORE LOTTO 3 : € 33.875,00

.....

LOTTO 4 : (C3)

Costituito da un furgone e un'autovettura, elencati nella tabella "C3" di pag. 44, in sosta presso la sede della Società in Carrara (MS) Loc. Battilana Via Parmignola n°23/A; al momento dell'interruzione delle lavorazioni il primo risultava operante mentre l'autovettura non era già funzionante.
Valore di immediato realizzo: € 2.550,00 (euro duemilacinquecentocinquanta/00).

TOTALE VALORE LOTTO 4 : € 2.550,00

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 28 agosto 2020

Il C.T.U.
Arch. Luca Martini



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "n. 186", "Sezione A/a", and "Architeta MARTINI Luca".