

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento n° 31/2019

**RELAZIONE di CONSULENZA**  
**TECNICA ESTIMATIVA**

**BENI IMMOBILI e BENI MOBILI**

ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via Pellegrini 2/c – 54100 Massa (MS)

Tel e fax 0585 791799 – PEC [francesco.coltelli@archiworldpec.it](mailto:francesco.coltelli@archiworldpec.it)

# INDICE GENERALE

<u>PREMESSA</u>	pag. 3
<u>PARTE PRIMA</u>	
1. <u>INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 4
1.1 Inquadramento ambientale	pag. 4
1.2 Individuazione catastale	pag. 6
1.3 Provenienza	pag. 6
2. <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 6
2.1 Capannone industriale	pag. 7
2.2 Area scoperta	pag. 8
2.3 Impianti e macchinari fissi	pag. 9
3. <u>ASPETTI GIURIDICI, URBANISTICI, NORMATIVI</u>	pag. 9
3.1 Ispezione ipotecaria	pag. 9
3.2 Contratti di locazione	pag. 9
3.3 Situazione urbanistica	pag. 10
4. <u>VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 12
4.1 Scopo e criterio di stima	pag. 12
4.2 Valore nello stato di fatto	pag. 13
<u>PARTE SECONDA</u>	
5. <u>CLASSIFICAZIONE DEI BENI MOBILI</u>	pag. 15
5.1 Autoveicoli	pag. 16
5.2 Macchinari, attrezzature e materiali funzionali alla produzione	pag. 16
5.3 Apparecchiature, impianti ed arredo da ufficio	pag. 19
<u>CONCLUSIONI</u>	pag. 20
<u>ALLEGATI</u>	pag. 21

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Francesco Coltelli, nato a Massa il 08-09-1965, con studio professionale in Massa, Via Pellegrini 2/c, iscritto all' Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al numero 227, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, ha ricevuto in data 17 luglio 2019 l'incarico di redigere una perizia tecnica-estimativa dei beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura n. 31/2019, per il fallimento [REDACTED]

La società si occupava della realizzazione di opere edili sia di natura privata (costruzioni, ristrutturazioni, manutenzioni) che di opere pubbliche (cantieristica stradale).

La presente relazione si compone di due parti: nella prima parte viene effettuata la trattazione dei beni immobili e precisamente del compendio immobiliare a destinazione industriale - artigianale, situato in Carrara, Via Aurelia, loc. Frassina n.65; nella seconda parte viene effettuata la trattazione dei beni mobili.

In seguito all'incarico ricevuto si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dello stesso presso i pubblici uffici, sono stati inoltre effettuati i sopralluoghi del caso presso i beni in oggetto e l'inventario dei beni mobili (vedi Allegato n.1).

# PARTE PRIMA

## 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile oggetto della presente trattazione è costituito da un capannone a destinazione industriale – artigianale, utilizzato come deposito ed uffici della società, situato nel comune di Carrara in via Aurelia (loc Frassina) n.65.

### 1.1 Inquadramento ambientale

L'immobile oggetto della seguente trattazione è situato all'interno dell'area del Consorzio COSVAP, un'area a destinazione tipicamente industriale - artigianale, collocata nella fascia pianeggiante tra la prima collina ed il litorale. Da un punto di vista infrastrutturale l'area presenta un'ottima posizione, situata lungo la statale S.S.1 Aurelia e facilmente collegata con la viabilità costiera ma soprattutto per la vicinanza con il casello autostradale che dista appena 3500 metri dall' immobile; l'area nella sua complessità rappresenta un polo industriale - artigianale generico ed è servita da importanti opere di urbanizzazione, quali una viabilità di accesso molto ampia e comoda, pubblica illuminazione, reti impiantistiche infrastrutturali e servizi. Un ulteriore elemento di pregio è rappresentato dalla vicinanza con il porto di Marina di Carrara, che dista solo 5 km, coperti da una viabilità lineare ed ampia.

Il bene in oggetto è identificato come "Lotto B2" e consiste in una porzione del fabbricato "B"; questo possiede una forma regolare quadrangolare, suddiviso al suo interno in vari capannoni, destinati a varie funzioni.



Fabbricato B all'interno dell'area consorzio COSVAP



L'immobile [REDACTED]

## 1.2 Individuazione catastale

Il bene immobile sopra rappresentato è censito al catasto del comune di Carrara con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati: foglio n.86, particella n.547, subalterno n.2, categoria F/3 (Fabbricati in corso di costruzione), senza rendita.

Ditta intestata [REDACTED] proprietà per 1/1.

A confini: (da sud-est in senso orario) p.lla 564, p.lla 540 su tre lati, viabilità interna alla lottizzazione.

La documentazione catastale in atti (vedi Allegato n.2) risulta non aggiornata e non corrispondente alla situazione reale degli immobili; l'immobile è ancora accatastato come immobile in corso di costruzione e non è stata presentata la pratica DOCFA per il corretto censimento al catasto fabbricati con attribuzione di rendita catastale. Tale difformità deve essere rettificata attraverso la presentazione di una pratica DOCFA con redazione di planimetria catastale.

## 2.3 Provenienza

Il bene in oggetto è pervenuto alla [REDACTED]

Atto [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] piena proprietà (1/1)

dell'unità immobiliare sita in Carrara, Via Aurelia, fabbricato in corso di costruzione, censita in catasto al foglio 86, mappale 547, sub. 2.

## 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di capannone industriale e da una piccola corte pertinenziale in posizione antistante la facciata (vedi Allegato n.3).

## 2.1 Capannone industriale

All'interno del lotto sorge il grande capannone industriale a pianta rettangolare, suddiviso in varie unità immobiliari utilizzate come attività industriale-artigianale.

**Caratteristiche costruttive:** è costruito con struttura prefabbricata in cemento armato, formata da pilastri e travi disposti a maglia rettangolare; la copertura è costituita da travi in cemento armato precompresso, disposte trasversalmente alle travature principali e sormontate da lastre in cemento. La tamponatura è realizzata con pannelli prefabbricati in cls che presentano, nella parte alta posta al di sotto delle travi, un nastro continuo di infissi in alluminio e vetro; sulla facciata rivolta all'esterno si trovano gli accessi: un portoncino in alluminio per l'accesso pedonale ed un grande portellone industriale in metallo con apertura a libro, che consente l'accesso al fabbricato anche da parte di mezzi pesanti.

Il capannone è diviso in due livelli da un solaio interno: quello nella campata rivolta verso l'esterno è costituito da travi e lastre in cls prefabbricato mentre quello verso l'interno è formato da un solaio tradizionale in laterocemento, sostenuto da piastrini interni.

Il piano terra è costituito da un unico grande vano utilizzato come ricovero mezzi e magazzino; la pavimentazione è realizzata in cemento liscio di tipo industriale.

Attraverso una scala in cemento, priva di finiture e parapetti, si raggiunge il livello superiore, suddiviso anch'esso in due campate: la campata verso l'esterno è costituita da un unico grande vano, privo di finiture interne, utilizzato come archivio-magazzino; la campata verso l'interno è stata suddivisa attraverso delle tramezzature in cartongesso a formare dei locali, utilizzati come uffici e servizi, rifiniti con pavimentazione in parquet laminato pre-finito. Il locale igienico è pavimentato e rivestito con piastrelle in materiale ceramico. Tutti questi vani, vista la loro collocazione, risultano privi di illuminazione ed areazione naturale.

**Dotazioni impiantistiche:** Il fabbricato è allacciato alle principali reti tecnologiche infrastrutturali, quali rete elettrica nazionale, rete telefonica, rete fognaria.

il piano terra del capannone è dotato esclusivamente di impianto elettrico mentre al piano superiore, nella parte destinata agli uffici, sono presenti l'impianto elettrico, realizzato con tubazioni e canalette esterne, l'impianto idro-sanitario e l'impianto di condizionamento, realizzato con split e pompa di calore (caldo-freddo).

**Stato di conservazione:** il capannone è stato costruito nell'arco di tempo intercorso tra il 2005 ed il 2013; allo stato attuale risulta non ancora compiutamente finito per l'assenza, come precedentemente osservato, di alcune finiture interne. Lo stato di conservazione delle strutture esistenti appare buono; i locali utilizzati come uffici ed il servizio igienico presentano un buono stato di conservazione e sono rifiniti con apparecchi sanitari e materiali che complessivamente possiamo classificare di grado *medio*.

**Dimensioni e Consistenza:** il perimetro interno del capannone (la porzione in oggetto) misura ml 17,70 in lunghezza e ml 7,30 in larghezza, per una superficie complessiva interna di mq 130; l'altezza complessiva interna, misurata al di sotto dell'imposta di copertura, risulta essere ml 8,30 mentre nel punto più alto è circa ml 9,40.

La consistenza del fabbricato viene sintetizzata nella seguente tabella:

Destinazione	Piano	Superficie lorda	H. utile
Capannone industriale	terra	Mq 135,00	MI 4.30/5.10
Magazzino/archivio	primo	Mq 47,00	MI 4.15 (media)
Uffici/servizi	primo	Mq 68,00	MI 2,80

## 2.2 Area Scoperta

Sul lato prospiciente l'ingresso è collocata una piccola area scoperta di pertinenza per il fabbricato ed a servizio dell'attività.

**Caratteristiche:** Il lotto possiede una forma quadrangolare, assimilabile ad un quadrato regolare; il perimetro è completamente recintato con un muretto sormontato da griglia metallica; l'accesso avviene dalla viabilità interna alla lottizzazione attraverso una apertura che interessa quasi l'intero lato, priva di cancello di chiusura; il fondo è costituito da una pavimentazione in masselli autobloccanti e viene utilizzato anche per lo stazionamento dei veicoli.

**Dimensioni e Consistenza:** La piccola corte possiede una superficie complessiva pari a mq 60.00

## 2.3 Impianti e macchinari fissi

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, composto da 24 moduli disposti su tre stringhe, posti sulla copertura, in grado di fornire una potenza pari a 6 Kw. L'impianto è stato installato nel 2012 e possiede la regolare dichiarazione di conformità a norma di legge.

Tale impianto possiede caratteristiche fisiche e funzionali che risultano specifiche per l'immobile e tali da rendere fortemente antieconomica l'alienazione dell'impianto separatamente dall'immobile stesso.

### 3. ASPETTI GIURIDICI, URBANISTICI, NORMATIVI

#### 3.1 Ispezione ipotecaria

Sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate ad oggi (vedi Allegato n.4).

- Trascrizione [REDACTED] **"Sentenza dichiarativa di fallimento"**, Atto Giudiziario del Tribunale di Massa, rep.31/2019 del 14/06/2019, nota del 19/07/2019, reg. part. 4967, reg. gen.6519, a favore di "Massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

#### 3.2 Contratti di locazione

Sugli immobili in oggetto è stato stipulato il seguente contratto di locazione e uso (vedi Allegato n.5):

- Contratto di Affitto di ramo di azienda, [REDACTED]

Tale contratto è stato però rescisso ai sensi dell'art. 79 L.Fall. ed il G.D. ha ordinato la liberazione ed il rilascio dei beni immobili e mobili facenti parte della società

#### 3.3 Situazione Urbanistica

### ***Destinazione Urbanistica:***

Secondo le norme del Regolamento Urbanistico vigente, il lotto occupato dal compendio immobiliare ricade in zona **D** con *destinazione produttiva*, sottozona **DI** – *industriali ed artigianali esistenti e di completamento*, (R.U. Tav 3c/2 - art.12 NTA).

L'area ricade inoltre in ambito di pericolosità idraulica media (I2 - PI2A) e in ambito di pericolosità geologica classe G.3I – *pericolosità medio-elevata per caratteristiche geotecniche*.

Per i dettagli si veda la documentazione relativa alla normativa urbanistica (Allegato n.6)

### ***Titoli Edilizi:***

Il compendio immobiliare è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi (Allegato n.7):

- Autorizzazione Unica n.**13/2005** del 29/08/2005 con la quale veniva autorizzata la realizzazione dei fabbricati relativi al Consorzio COSVAP;
  - Autorizzazione Unica n.**21/2008** del 29/11/2008 con la quale veniva rinnovata la Precedente autorizzazione, alla scadenza triennale;
  - Autorizzazione Unica n.**4/2009** del 09/03/2009 per variante in corso d'opera relativa all'intero comparto;
  - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n.**110/suap** del 09/03/2013 per modifiche interne ed opere di completamento relative alla sola unità immobiliare in oggetto.
- L'ultimo titolo rilasciato non è stato portato a compimento, stante l'assenza della comunicazione di fine lavori, del certificato di conformità, nonché, di conseguenza, della certificazione di agibilità dei locali.

### ***Regolarità Urbanistica:***

In seguito a rilievo metrico e fotografico diretto, effettuato in data 19/11/2019, è stato possibile confrontare lo stato di fatto dell'immobile con la documentazione di progetto facente parte dei titoli edilizi rilasciati; da tale confronto scaturiscono le seguenti considerazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile.

- Si riscontra una sostanziale corrispondenza della scatola muraria perimetrale, sia per quanto riguarda le dimensioni planimetriche che altimetriche, nonché per quanto concerne il prospetto (sagoma, aperture, materiali, ecc.).
- La scala di collegamento interno ha comportato la realizzazione di un pilastro ed un setto in cemento armato che non erano stati previsti in sede di progetto.
- Non è stata realizzata una considerevole porzione di solaio a piano primo, per una superficie di c.ca 17 mq.
- Si riscontrano sostanziali difformità nella realizzazione dei divisori interni e delle controsoffittature: gli ambienti destinati alla presenza continuativa di persone (uffici) sono stati realizzati nella parte interna del fabbricato e pertanto non possiedono i requisiti richiesti dalle norme igienico-sanitarie per quello che concerne l'areazione ed illuminazione naturale dei locali abitabili.
- Alcune parti del fabbricato (la scala ed il solaio della campata verso l'esterno) non sono state terminate, risultando prive di finiture e dei parapetti di protezione anti-caduta.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate è possibile affermare la regolarità dell'immobile relativamente ai parametri urbanistici (superficie coperta, altezza, volume, prospetti) mentre le difformità interne richiedono alcune considerazioni aggiuntive.

Dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria per le opere strutturali realizzate in difformità ed una SCIA a completamento delle opere non ancora terminate, con la conseguente certificazione di agibilità dei locali. A tale proposito si evidenzia la necessità di realizzare i locali ad uso ufficio nella porzione di fabbricato rivolta verso l'esterno, nella parte cioè dotata di finestre atte a consentire l'illuminazione e l'areazione naturale dei locali dove è prevista una presenza continuativa delle persone.

Per un riscontro circa la regolarità urbanistica dell'immobile si veda la documentazione grafica prodotta dallo scrivente (Allegato n.8)

#### 4.1 Scopo e criterio di stima

La presente relazione tecnica estimativa ha come finalità principale la ricerca del più probabile valore di mercato del bene a destinazione industriale-artigianale sopra descritto. Il valore ricercato si identifica con il valore di presumibile realizzo che rappresenta il valore equo cui si giungerebbe in una trattativa di compravendita, tra parti libere, consapevoli e disponibili, attuata nel momento stesso della valutazione.

La scelta del procedimento estimativo, idoneo alla determinazione del corretto valore di mercato, si è basata sulle considerazioni che seguono.

Il metodo della capitalizzazione del reddito, storicamente realizzato, è apparso del tutto inadeguato, dal momento che l'immobile non è mai stato messo a reddito ed i dati relativi alla capacità reddituale non sono reperibili né ipotizzabili.

Si è pertanto optato per il metodo sintetico comparativo, effettuando ricerche di mercato, aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima, nel nostro caso rappresentati da capannoni industriali di piccola consistenza.

Trattandosi di beni con caratteristiche e destinazione che sono usualmente oggetto di transazioni immobiliari, è stato possibile reperire reali espressioni di mercato, in termini di effettivi prezzi di compravendite, avvenute in tempi recenti ed in condizioni analoghe. Sono stati inoltre utilizzati dati provenienti dalla pubblicizzazione del mercato immobiliare di tali beni, attraverso la consultazione dei listini delle numerosissime agenzie e degli osservatori immobiliari (reali e virtuali) che operano sul territorio.

La ricerca dei dati è stata condotta selezionando gli immobili che possiedono le caratteristiche proprie dei beni da stimare, in termini di tipologia edilizia, in termini di caratteristiche estrinseche (posizione, pertinenze, accessibilità, ecc) ed intrinseche (utilizzo, caratteristiche costruttive, grado di finitura, impianti, ecc). L'ambito territoriale di ricerca ha interessato un raggio di azione pari a 5 km dall'immobile oggetto di valutazione.

Dall'analisi di mercato condotta, è stato possibile individuare il prezzo unitario parametrico di vendita, rappresentante il grado medio per la tipologia di immobile oggetto di stima; il valore unitario, determinato per media aritmetica, è stato poi corretto con un coefficiente di

apprezzamento o deprezzamento che esprime le caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile.

Per quanto concerne la determinazione della consistenza dei beni, questa è stata desunta dalla documentazione urbanistica, verificata attraverso la rilevazione metrica diretta; il parametro di riferimento utilizzato è il **mq** di superficie commerciale, cioè la superficie lorda ragguagliata con un coefficiente che esprime la commerciabilità, in base alla destinazione d'uso.

Accanto alla valutazione dell' immobile è stato necessario considerare come facente parte dello stesso l'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica che ne risulta parte integrante, la cui vendita separata dall' immobile risulterebbe fortemente antieconomica.

#### 4.2 Valore nello stato di fatto

Il valore del bene immobile, nello stato di fatto in cui si trova, si ottiene attraverso la sommatoria dei valori dei beni che lo compongono:

##### **Capannone Industriale:**

destinazione	Sup.lorda	Coeff. Commerciab.	Prezzo unitario	Valore di Mercato
Capannone P.T.	Mq 135	1	€/mq 450,00	€ 60.750,00
Uffici servizi	Mq 68	1	€/mq 900,00	€ 61.200,00
Magazzino	Mq 47	0,8	€/mq 900,00	€ 33.840,00
TOTALE				€ 155.790,00
Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (a detrarre)				€ 5.000,00
TOTALE nello stato di fatto				€ 150.790,00

##### **Area scoperta:**

destinazione	Sup.lorda	Coeff.Commerciab.	Parametro unitario	Valore di Mercato
Corte/parcheggio	Mq 60	1	€/mq 90,00	€ 5.400,00
TOTALE				€ 5.400,00

**Impianti e macchinari stabilmente fissi:**

Progr.	Macchina/impianto	Valore di Mercato
n.1	Impianto fotovoltaico potenza 6 KW	€ 4.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 4.000,00</b>

Effettuando la somma dei valori risultanti dalle tabelle, si ottiene:

capannone industriale	€ 150.790,00 +
area scoperta	€ 5.400,00 +
impianti e macchinari fissi	€ <u>4.000,00</u> =
Totale beni immobili	€ 160.190,00

Il valore complessivo del bene immobile oggetto della presente trattazione, in cifra tonda, riferito alla situazione attuale, risulta pertanto essere pari a € **160.000,00** (euro centosessantamila).

Il bene immobile sopra descritto può essere venduto nello stato di fatto in cui si trova, cioè procedendo alla alienazione in “lotto unico”, comprensivo del terreno e degli impianti fissi in esso contenuti. Per procedere alla vendita in lotto unico è necessario però presentare la sanatoria delle opere realizzate in difformità dal titolo, nonché effettuare il completamento delle opere necessarie ad ottenere l’agibilità dei locali. Tra gli adempimenti necessari alla alienazione occorre anche considerare l’accatamento e l’attribuzione della rendita catastale. La vendita può essere effettuata previa regolarizzazione ed accatamento dell’immobile, avendo come oggetto:

**“LOTTO I”** - Capannone a destinazione industriale-artigianale, sito in Carrara, località Frassina, Via Aurelia n.65; fanno parte del bene immobiliare:

- Capannone industriale con servizi, per una superficie coperta lorda di c.ca 135 mq;
- Area scoperta utilizzata per parcheggio e come piazzale di deposito, per una superficie pari a c.ca 60 mq;
- Impianto fotovoltaico con pannelli posti sul solaio di copertura.

L’immobile è così individuato al Catasto Fabbricati del comune di Carrara:

*foglio n.86, particella n.547, subalterno n.2, categoria F/3 (Fabbricati in corso di costruzione), senza rendita (dati da definirsi in seguito ad un corretto accatastamento e censimento).*

*La vendita viene fatta a corpo per un Valore complessivo pari a € 160.000,00 (euro centosessantamila).*

## **PARTE SECONDA**

La seconda parte della trattazione si occupa del complesso dei **beni mobili** ascrivibili alla società. L'insieme dei beni mobili è stato direttamente visionato ed inventariato dallo scrivente, a seguito dei sopralluoghi effettuati presso le sedi dove si trovano i beni stessi e precisamente presso il capannone sito in Carrara, località Frassina Via Aurelia n.65 e presso il terreno ad uso deposito, sito in Massa, località Partaccia, via Chiesina del Casone.

La finalità della presente trattazione è quella di addivenire alla individuazione del più probabile **valore di liquidazione** dei beni, cioè la categoria economica corrispondente al valore monetario ottenibile dalla vendita dei beni, in un tempo relativamente breve.

### **5. CLASSIFICAZIONE DEI BENI MOBILI**

I beni mobili individuati ed inventariati sono stati classificati e suddivisi nei seguenti gruppi di beni, che risultano omogenei per funzionalità e categoria tipologica:

- Autoveicoli;
- Macchinari, Attrezzature e Materiali funzionali alla attività produttiva;
- Apparecchiature, impianti ed arredo da ufficio;

Per praticità espositiva, tutti i beni mobili verranno descritti attraverso l'uso di schede contenenti i dati, le caratteristiche, e gli elementi necessari alla loro valutazione, omettendo i calcoli numerici che tale valutazione hanno determinato.

Per una completa ed esauriente identificazione dei beni si rimanda alla consultazione di tali schede (Allegato n.9).

## 5.1 Autoveicoli

Il parco autoveicoli [REDACTED] è composto da alcuni mezzi per il trasporto del materiale ed alcuni per il trasporto delle persone. Tutti i veicoli presentano una percorrenza notevole ed una usura normale, relativamente alle parti visibili della carrozzeria. La loro valutazione è stata effettuata sulla base delle normali valutazioni di mercato dell'usato (quattroruote, e-bay, ecc.) di beni simili per tipo ed anno di immatricolazione. Alla valutazione di mercato è stato poi applicato un coefficiente di deprezzamento, pari al 15%, che esprime la necessità di ottenere un Valore di Realizzo in tempi relativamente brevi.

Il Valore di Realizzo degli autoveicoli ammonta a:

1. Ape Poker (targa [REDACTED])	€ 500,00
2. Autocarro Iveco (targa [REDACTED])	€ 1.000,00
3. Pick-Up Toyota (targa [REDACTED])	€ 500,00
4. Autocarro Fiat Iveco (targa [REDACTED])	€ 8.000,00
5. Autocarro Fiat Fiorino (targa [REDACTED])	€ 4.500,00
6. Autocarro Renault Kangoo (targa [REDACTED])	€ 2.500,00
7. Autovettura Land Rover Discovery (targa [REDACTED])	€ 6.000,00
8. Autovettura Jeep Grand Cherokee (targa [REDACTED])	€ 7.000,00
9. Autocarro Porter Piaggio (targa [REDACTED])	€ 1.000,00
<b>Totale Autoveicoli</b>	<b>€ 31.000,00</b>

Per i beni sopra elencati si suggerisce la vendita in singoli lotti, ciascuno individuato con il singolo veicolo.

## 5.2 Macchinari, Attrezzature e materiali funzionali alla produzione

La società possiede un insieme di macchinari, di materiali e di attrezzature funzionali alla produzione, consistente nell'attività edilizia.

La valutazione di questi beni, che ha come finalità la ricerca del loro Valore di Liquidazione, verrà effettuata attraverso la nota formula:

$$\text{Valore di Liquidazione VL} = (\text{Vm} \times \text{Cd}) - \text{Ca} \quad \text{dove}$$

**V<sub>m</sub>** = Valore di mercato di beni identici o aventi identiche caratteristiche produttive, deducibile per comparazione da listini di mercato dell'usato, da aste giudiziarie o dalle stesse aziende produttrici del bene;

**C<sub>d</sub>** = Coefficiente di deprezzamento, ovvero il valore numerico ( $\leq 1$ ) che tiene conto delle reali caratteristiche del bene, come il grado di funzionamento, lo stato di manutenzione, lo stato normativo;

**C<sub>a</sub>** = Costo di adeguamento, ovvero la spesa necessaria per riportare il macchinario alle condizioni di effettivo funzionamento e per adeguarlo agli aspetti normativi.

Per una più esauriente analisi delle caratteristiche tecniche dei macchinari si vedano le relative schede tecniche (Allegato n.10).

Il Valore di Liquidazione dei macchinari, dei materiali e delle attrezzature funzionali alla produzione ammonta a:

10. Betoniera IMER	€ 150,00
11. Generatore MOSA	€ 750,00
12. Mini escavatore MESSERSI	€ 6.000,00
13. Martello idraulico per messersi	€ 600,00
14. Motosega MC CULLOCH	€ 0,00
15. Idropulitrice LOMBARDINI	€ 600,00
16. Taglia-asfalto DIAMANT BOART	€ 800,00
17. Taglierina EDILERRE	€ 200,00
18. Generatore PRO MAX	€ 0,00
19. Generatore GEN SET	€ 0,00
20. Piastra vibrante SILVER FOX	€ 0,00
21. Kit martello	€ 0,00
22. Betoniera a bicchiere	€ 80,00
23. Mini escavatore CASE CX 31 B	€ 8.000,00
24. Benna per case cx 31 b	€ 400,00
25. Tubi convogliatori detriti	€ 40,00
26. Trabattello	€ 100,00

27. Mini pala CASE 1840	€ 8.000,00
28. Benna miscelatrice per case 1840	€ 600,00
29. Box wc da cantiere	€ 400,00
30. Rampe di carico	€ 80,00
31. Estintori a polvere	€ 0,00
32. Livella laser	€ 0,00
33. Martelli demolitori vari	€ 0,00
34. Impianto semaforico	€ 250,00
35. Box da cantiere (5.20x2.60)	€ 50,00
36. Ponteggio non a norma	€ 100,00
37. Ponteggio CERU'	€ 800,00
38. Impianto semaforico	€ 250,00
39. Inchiodatrice HILTI	€ 200,00
40. Erogatore per ancorante chimico HILTI	€ 80,00
41. Argano elevatore IORI	€ 200,00
42. Fresatrice BAIER	€ 100,00
43. Fresatrice ALITEC	€ 200,00
44. Gru a torre CATTANEO	€ 8.000,00
45. Box da cantiere COSTABOX	€ 2.400,00
46. Container monoblocco	€ 2.000,00
47. Macchina terna CASE	€ 10.000,00
48. Compressore ATLAS COPCO	€ 300,00
49. Box da cantiere	€ 50,00
50. Serbatoi IBC	€ 200,00
51. Segnaletica stradale	€ 150,00
52. Recinzione da cantiere	€ 350,00
53. Cupole IGLU'	€ 250,00
54. blocchi in cls	€ 200,00
55. betoniera a bicchiere	€ 0,00

56. Tubazioni per fognatura	€	280,00
57. Tegole marsigliesi	€	400,00
58. Chiusini stradali in ghisa	€	450,00
59. Puntelli per edilizia	€	350,00
60. Elementi a morsetto per parapetto cornicioni	€	500,00
61. Vibro-costipatore per cls	€	300,00
62. Pannelli grigliati metallici	€	150,00
63. Cavalletti per edilizia	€	40,00
64. Aste telescopiche per muratura	€	60,00
65. Canalette stradali in cls	€	100,00
66. Lamieroni per cantieri stradali	€	150,00
67. Tubazioni in polietilene	€	120,00
68. Argano elevatore	€	250,00
69. Ponteggio autosollevante CIMAR	€	<u>8.000,00</u>
<b>Totale macchinari, attrezzature, materiali</b>	<b>€</b>	<b>64.080,00</b>

Per i beni sopra elencati il cui valore risulta  $\geq$  € 1.000,00 si suggerisce la vendita in singoli lotti, ciascuno individuato con il singolo bene; per i rimanenti beni si suggerisce la vendita raggruppati in unico lotto.

### 5.3 Apparecchiature, impianti ed arredo da ufficio

La società svolgeva anche una attività burocratica di natura amministrativa e commerciale, che si esplicava attraverso l'uso di apparecchiature, impianti e mobilio che compongono l'arredo degli uffici. Queste apparecchiature erano operanti fino all'anno 2017 ed oggi, considerando la velocità con cui tali beni invecchiano, sono diventati obsoleti per il processo produttivo. La loro valutazione, riferibile al Valore di Realizzo, viene pertanto effettuata tenendo conto del fattore di obsolescenza, che risulta elevato per tale genere di beni.

Il Valore di Liquidazione delle apparecchiature, degli impianti e del mobilio da ufficio ammonta a:

70. Impianto video-sorveglianza	€	200,00
---------------------------------	---	--------

71. Mobili ed attrezzature varie € 1.500,00

**Totale attrezzature, impianti, mobilio € 1.700,00**

Per i beni sopra elencati si suggerisce la vendita raggruppati in unico lotto.

## CONCLUSIONI

L'insieme dei beni [REDACTED] è stato così valutato:

I.	BENI IMMOBILI	Valore	€ 160.000,00
II.	BENI MOBILI		
	AUTOVEICOLI	Valore lotto	€ 31.000,00
	MACCHINARI E ATTREZZATURE	Valore lotto	€ 64.080,00
	APPARECCHIATURE E ARREDI	Valore lotto	€ 1.700,00
		Valore Totale	€ 96.780,00

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, avendo agito in piena indipendenza di giudizio e nel rispetto del principio di equità.

Massa, 27 marzo 2020

IN FEDE

Arch. Francesco Coltelli

  
Architetto  
**COLTELLI**  
Francesco

Stampa circolare:  
n. 227  
Sezione A/a

## ALLEGATI

Si allega alla relazione la seguente documentazione:

1. Nomina Perito e Inventario
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Fotografica dell'immobile
4. Ispezione Ipotecaria
5. Contratto di locazione
6. Documentazione Urbanistica
7. Titoli Edilizi
8. Grafici Regolarità Urbanistica
9. Schede descrittive Beni Mobili
10. Schede tecniche macchinari

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento n° 31/2019 [REDACTED]  
[REDACTED]

**RELAZIONE di CONSULENZA**  
**TECNICA ESTIMATIVA**

**INTEGRAZIONE**

ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via dei Loghi 42 – 54100 Massa (MS)

Tel 347 3463484 – PEC [francesco.coltelli@archiworldpec.it](mailto:francesco.coltelli@archiworldpec.it)

Il sottoscritto Francesco Coltelli, nato a Massa il 08-09-1965, con studio professionale in Massa, Via dei Loghi 42, iscritto all' Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al numero 227, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, produce la seguente perizia integrativa, relativamente ai beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura n. 31/2019, per il fallimento [REDACTED]

## 1. PREMESSA

La presente trattazione costituisce integrazione alla precedente Relazione di Consulenza Tecnica, redatta dallo stesso scrivente in data 27/03/2020, riguardante i beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura n. 31/2019 per il fallimento [REDACTED]

[REDACTED] tale integrazione si rende necessaria alla luce delle seguenti considerazioni.

I beni immobili constano di un capannone industriale che allo stato delle cose viene utilizzato come deposito di una parte consistente dei beni mobili ascritti alla società fallita. I rimanenti beni mobili sono collocati all'interno di un terreno appartenente ad altra proprietà, per la cui locazione viene corrisposto un indennizzo da parte della procedura.

Il bene immobile possiede un discreto mercato per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, risultando appetibile per lo svolgimento di svariate attività artigianali; i beni mobili invece possiedono perlopiù un mercato ristretto alla sola attività edilizia ed in parte risultano obsoleti al processo produttivo.

In base a quanto sopra enunciato appare evidente che la vendita del bene immobile possa avvenire in tempi più rapidi rispetto a quella dei beni mobili; d'altra parte la vendita del solo bene immobile, libero e pienamente fruibile, comporterebbe la necessità di trovare una collocazione ai beni mobili in attesa della loro vendita che, come già detto, non appare realizzabile in tempi brevi. Questa eventualità si tradurrebbe in un costo per la curatela fallimentare, rappresentato dal canone per la locazione del deposito dei beni mobili, la cui durata e consistenza non sono ipotizzabili.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che l'eventualità di una vendita dei beni mobili ed immobili in un unico lotto, ancorché produca un ricavo immediato inferiore alla sommatoria dei valori ottenuti dalla vendita in più lotti, possa rappresentare un vantaggio per la curatela

fallimentare, eliminando i costi di deposito e gestione dei beni mobili, una volta venduto il capannone.

## 2. VENDITA IN UNICO LOTTO

Il valore dei beni risultante dalla perizia di stima dello scrivente ammonta a:

1	bene immobile con impianti fissi	€ 160.000,00
2	beni mobili	€ <u>96.780,00</u>
	<b>TOTALE BENI</b> [REDACTED]	€ 256.780,00

Si ritiene che la vendita in unico lotto comporti un deprezzamento pari al 10% del valore stimato, ottenendo così un valore totale pari a:

$$€ 256.780,00 \times 0.9 = € 230.000,00 \text{ in c.t.}$$

La perdita stimata, che ammonta a c.ca € 27.000,00, andrebbe sicuramente a compensare i costi di gestione da dover sostenere qualora i beni mobili rimanessero a carico della procedura fallimentare.

--- o ---

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, avendo agito in piena indipendenza di giudizio e nel rispetto del principio di equità.

Massa, 14 luglio 2020

IN FEDE

Arch. Francesco Coltelli

  
  
Architetto  
**COLTELLI**  
Francesco

ERRATA CORRIGE: nella relazione del 27/03/2020 a pag.16, p.to 6, si legga:

Autocarro Renault Kangoo (targa [REDACTED])