

Il sottoscritto Geom. Riccardo Benedetti, iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Massa Carrara al n° 944, con studio tecnico in Montignoso (MS), via Roma n° 99, ad evasione dell'incarico conferitogli dal DOTT. GIAN LUCA ROSSI, Commissario Giudiziale nella procedura di Concordato Preventivo proposta dalla soc. [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED], s.nc., P.IVA [REDACTED], tendente ad attribuire il più probabile valore di mercato e liquidativo di un opificio per lavorazione dei lapidei, palazzina uffici e pertinenze, di proprietà [REDACTED] S.r.L., espone quanto segue:

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il primo accesso ai beni oggetto di stima è avvenuto alla presenza del dott. Gianluca Rossi e di altri tecnici incaricati.

In quella sede, dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, il delegato del Giudice ha provveduto a evidenziare le procedure necessarie agli assolvimenti di natura tecnica legati alla stima del compendio, fissando di comune accordo con la proprietà nuovi incontri e scadenze.

Nel rispetto degli accordi intrapresi, nei giorni successivi, coadiuvato dal mio collega d'Ufficio Geom. Remo Marchi, ho eseguito altri sopralluoghi presso il compendio oggetto di stima, effettuando il rilievo planivolumetrico del sito, predisponendo il prescritto inserto fotografico.

Gli adempimenti tecnici necessari alla formazione del giudizio di stima di mercato e liquidativo, sono poi proseguiti effettuando accertamenti e visure presso gli uffici competenti, estraendo copia della documentazione ritenuta necessaria all'assolvimento dell'incarico conferitomi,

presso:

l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio provinciale – Territorio

Catastali: visure (doc 1) - planimetrie (doc 2);

l'Agazia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara Territorio Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (doc. 3);

l'archivio dell' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso (doc. 4).

CARATTERISTICHE GENERALI DEL SITO

Compendio immobiliare a destinazione industriale, adibito prevalentemente alla lavorazione dei lapidei, ubicato nel Comune di Montignoso (MS), all'interno della fascia ricompresa tra l'alveo del Torrente Montignoso, la via Piedimonte e la Statale S1 Aurelia, velatura verde stralcio aerofotogrammetrico (doc. 5).

Risulta composto da due opifici principali con annessi uffici, spogliatoi, servizi per il personale, piazzali per lo stoccaggio dei materiali, cabina elettrica, impianti di sollevamento tipo carroponte, vasche di depurazione, cabine elettriche, silos, tettoie di copertura macchinari, deposito contenitore gpl e filtro pressa.

DESCRIZIONE DEL MANUFATTO E ANNESSI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di opificio industriale, di forma irregolare adibito alla lavorazione di lapidei, articolato su di un solo livello funzionale al piano terra, composto da due locali tra di loro comunicanti, rispettivamente adibiti a taglio e lavorazione, foto n. 3, 4, 6, 7 (doc. 8).

Lato mare si rileva la presenza del blocco adibito a uffici, spogliatoi e servizi, foto n. 3 (doc. 8) sviluppato su due piani, rispettivamente composti da:

P.T.: locali per il personale ad uso spogliatoio e servizi e cabina ENEL ;

P.1°: uffici, pertinenze e servizi.

Il tutto dotato di corte pertinenziale esclusiva adibita a piazzale sul quale è posizionato il carroponte e relativi accessori necessari al suo funzionamento, foto n.1, 5, 6 (doc. 8).

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, il piazzale insiste in parte sulla particella 5 del foglio 16 del Comune di Montignoso, e in parte, più precisamente lato monti Viareggio, per una superficie di circa mq.180, (doc 6 quadrettatura nera identificativo 1031/A) sulla particella 1031, di proprietà XXXXXXXXXX S.r.L..

Tale superficie dovrà essere scorporata con tipo di frazionamento e catastalmente fusa con la Particella 5 del foglio 16

Nella zona a nord, a confine con il magazzino del Comune di Montignoso, è ubicato il manufatto ad uso filtro pressa e accessori, planimetria in scala 1:200 (doc. 6) foto n. 8 (doc 8).

L'opificio adibito alla lavorazione dei lapidei, taglio e rifiniture in genere, è stato realizzato con struttura portante in acciaio, tamponata in parte con elementi in muratura e in parte con elementi prefabbricati in pvc e/o simili, portelloni carrabili in ferro zincato, copertura con tetto avente struttura in acciaio, ordito in parte a volta e in parte a capanna, sormontato da pannelli coibentati, misti a pannelli in lamiera zincata.

La parte destinata a uffici-spogliatoio è stata realizzata con struttura in c.a. tamponata con elementi in muratura, intonacata al civile sia all'interno che nelle facciate prospettiche, documentazione fotografica n. 3 (doc. 8).

La struttura di cui sopra da un semplice esame visivo, appare non utilizzata da tempo e necessita di interventi di risanamento conservativo dei pavimenti dei rivestimenti degli intonaci, necessita altresì di interventi mirati alla riqualificazione generale dell'impiantistica con contestuale adeguamento alla normativa vigente.

La corte pertinenziale, oltre che a garantire l'accesso carrabile alla Statale Aurelia, l'area parcheggio personale, per la maggior parte risulta asservita dall'ingombro dello spazio di manovra del carroponte per il sollevamento di blocchi e del materiale lavorato.

Al centro del piazzale e comunque all'interno dello spazio di manovra del carroponte, trova collocazione un manufatto ad uso resinatura lapidei, identificato nella planimetria (doc. 6), come precario da demolire - foto n. 1 (doc. 8).

Il manufatto di cui sopra, oltre a impedire il movimento del caro ponte in direzione mare monti, dalla disamina della documentazione in mio possesso, non risulta legittimato da alcun titolo edilizio e pertanto prima della vendita deve essere necessariamente demolito.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA DEL BENE

Censito alla Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso al foglio: 16 – **particella 5 sub. 1 - z.c. 1 -cat. D/1-rendita catastale €.**
8603,34;

giusta denuncia di variazione nel classamento del 15/03/2012 protocollo MS0023557, in atti dal 15/03/2012.

catastalmente intestato giusto conto a:

████████████████████ SRL con sede in ████████████████████ – CODICE FISCALE
██████████ proprietà 1/1, visura catastale (doc 1).

Si precisa che prima della vendita, (come già riportato nella descrizione dei beni), la presella di piazzale identificata nel grafico (doc 6), con il 1031/A, dovrà essere frazionata, scorporata e fusa con la particella 5, in modo tale da formare unico lotto funzionale alla attività per qui è preposto.

Ai sensi del vigente R.U., ricade in Ambito 1 località Piedimonte (ex comparto 46/R) ora Lotto 44 H, estratto di r.u (doc. 5)

Il compendio confina:

con la particella 676, 6, 1031, 1048, 596 del foglio 16 del Comune di Montignoso, salvo se altri o variati, estratto di mappa (doc. 9).

Atto di Provenienza :

pervenuto alla ████████████████████ S.R.L. in forza del Decreto di Trasferimento di Proprietà emesso dal Tribunale di Massa (MS), il 04/02/2000, rep 129, registrato a Massa (MS) il 14/02/2000, al n. 163, trascritto a Massa il 24/02/2000 al n° 1129 del reg. part., visura Servizio di Pubblicità Immobiliare (doc.3)

FORMALITA'

Dalla disamina della visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, (doc. 3) relativamente ai beni di cui alla particella 5 sub 1 del

foglio 16, del Comune di Montignoso (MS), alla data del 12/12/2018, si rileva la presenza delle seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE CONTRO DEL 08/05/1995- reg. part. 505- reg. gen. 3561, Pubblico Ufficiale Presidente Tribunale, rep. 313/95 del 08/05/1995 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Ann. N. 387 del 14/03/2000 (cancellazione totale)

2) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 21/05/1996- reg. part. 2729- reg. gen. 3834, TRIBUNALE DI MASSA CARRARA rep. 1563 DEL 06/05/1996 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Ann. n. 386 del 14/03/2000 (cancellazione).

3) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 386- reg. gen. 2229, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE CANCELLAZIONE – formalità di riferimento: trascrizione n. 2729 del 1996.

4) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 387- reg. gen. 2230, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE CANCELLAZIONE – formalità di riferimento: Iscrizione n. 505 del 1995.

5) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 388- reg. gen. 2231, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: Iscrizione n. 387 del 1975.

6) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 389- reg. gen. 2232, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: ISCRIZIONE n. 388 del 1975.

7) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 390- reg. gen. 2233, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: ISCRIZIONE n. 290

del 1977

8) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 391- reg. gen. 2234, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: ISCRIZIONE n. 687 del 1980

9) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 392- reg. gen. 2235, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: ISCRIZIONE n. 688 del 1980

10) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 393- reg. gen. 2236, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: TRASCRIZIONE n. 3469 del 1975

11) ANNOTAZIONE del 14/03/2000- reg. part. 394- reg. gen. 2237, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA, rep. 129 del 10/02/2000 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI formalità di riferimento: TRASCRIZIONE n. 3470 del 1975

12) ISCRIZIONE del 30/05/2000 – reg. part 382 reg. gen. 4884 – pubblico ufficiale ALESSANDRA BIANCHI rep. N. 35661 del 26/05/2000 – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO – ANNOTAZIONE N. 385 del 07/03/2007 – CANCELLAZIONE TOTALE

13) TRASCRIZIONE del 12/11/2018 – reg. part. 7809 reg. gen. 10284 pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MASSA – rep. 1180 del 23/10/2018 – ATTO GIUDIZIARIO –DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla disamina della documentazione catastale in mio possesso, il compendio non risulta conforme agli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di competenza, pertanto, ai

fini della commerciabilità del bene e nel rispetto delle richieste avanzate dalla proprietà, oltre alla redazione del tipo di frazionamento per lo stralcio delle porzioni di piazzale funzionali all'attività della residua parte di laboratorio non oggetto di stima, ed di quelle da accorpare alla particella 5 (identificate nella planimetria doc 6 come 1031/A) occorre attivare le seguenti procedure catastali:

tipo di frazionamento per lo scorporo delle particelle 1031/A di mq. 180 e della presella di piazzale , piccola di mq. 75, quadrettatura celeste (doc. 6);

tipo mappale a demolizione della tettoia per la resinatura e della porzione di edificio ancora in mappa;

planimetrie catastali aggiornate, elaborato planimetrico.

Per quanto sopra e altre circostanze dichiarate, ci si riserva in una eventuale fase successiva, l'esecuzione di un rilievo strumentale per verificare in modo più consono e dettagliato la posizione reale dei manufatti.

Nel rogito notarile la parte venditrice dovrà garantire e trasferire tutte le servitù di passaggio carrabile e pedonale, e quant'altro occorra, nulla escluso ai fini del buon esercizio dell'attività, così come sempre esercitato, sulle particelle catastali dove insiste la strada carrabile di collegamento alla S1 Aurelia.

CONFORMITA' EDILIZIA

In virtù della richiesta di accesso formale agli atti, depositata presso l'U.R.P. del Comune di Montignoso (MS), in data 20 novembre 2018, relativamente all'immobile oggetto di stima, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1) ad evasione della domanda di Condonò Edilizio, n. 752 del 28/03/1986, presentata ai sensi della L. 47/85, a nome della soc. ██████████

██████████, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 199 del 14/03/1991, inerente variazioni prospettiche e ampliamento.

2) In data 14/02/1994, a nome di [REDACTED] S.n.C., è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1072, inerente la ristrutturazione del capannone industriale posto in via Piedimonte (doc 4).

In sede di sopralluogo, in difformità alla richiamata Concessione Edilizia n. 1072 del 14 febbraio 1994, sono stati rilevati ampliamenti di modesta entità, così come meglio evidenziati nella planimetria, (doc 6) campitura gialla.

La parte di opificio realizzata abusivamente, di mq. 34, risulta posizionata a distanza inferiore a ml 5, previsti dall'articolo 32 comma 2 del vigente Regolamento Edilizio, pertanto a giudizio del sottoscritto non sono suscettibili di Sanatoria Edilizia ai sensi dell'articolo 209, L.R.T. 65/2014.

Fermo restando il parere dell'Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza, l'immobile può essere reso commerciabile ai sensi dell'articolo 206 L.R.T. 65/2014, previo pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Tenuto di conto che l'Ufficio Tecnico "solitamente" applica i parametri medi dell'osservatorio nazionale prezzi e che nella fattispecie la banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, relativamente alla fascia Renella Cervaiolo, per i capannoni industriali, con riferimento al 1° semestre 2018, (doc. 7) fissa un valore minimo di €. 530,00 e un valore massimo di €. 750,00 valore medio €. $(750,00 + 530,00) : 2 = €.$ 640,00, da cui:

mq. 34 x €. 640,00/mq. = €. 21.760,00 x 2 = €. 43.520,00 + diritti tecnici e di segreteria €. 45.500,00

La pratica da presentare in comune, oltre che alla perizia geologica, dovrà essere corredata di idonea certificazione, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di competenza, attestante che la porzione di edificio realizzata abusivamente non potrà essere demolita senza arrecare pregiudizio alla staticità del manufatto legittimato.

Nella documentazione consegnatami dall'URP, non risulta legittimato il filtro pressa, pertanto si rende necessaria anche la sua regolarizzazione.

La tettoia a sbalzo sul fronte torrente pannosa non risulta legittimata da alcun titolo edilizio, pertanto prima della vendita dovrà essere demolita a cura e spese della soc.

██████████ S.r.L..

I costi comprensivi stimati per gli adempimenti necessari consistenti in: perizia geologica, pratica Edilizia da depositare presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso (MS), deposito a norma di legge da presentare presso l'Ufficio del Genio Civile di Massa (MS), agibilità previa acquisizione di tutti i pareri, Tipo Mappale, tipo di Frazionamento, Planimetrie Catastali aggiornate, elaborato planimetrico, da presentare presso l'agenzia del Territorio di Massa (MS) ammontano a **circa € 25.000,00, oltre iva e accessori ai sensi di legge.**

GIUDIZIO DI STIMA INERENTE L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il comprensorio dove trova collocazione il compendio è posto nella zona industriale di Montignoso (MS), ricompreso nella fascia che va dalla Statale Aurelia alla via Piedimonte, caratterizzata dalla presenza diffusa di attività prevalentemente legate alla lavorazione di materiale estrattivo.

L'area dotata di tutte le infrastrutture necessarie alla lavorazione dei lapidei, asservita da una sufficiente viabilità interna, sia pubblica che privata, predisposta per un comodo raggiungimento della Statale SS1 Aurelia posizionata a valle.

Anche se l'andamento generale del mercato immobiliare, lancia qualche timido segnale di ripresa, a oggi risulta ancora profondamente ridimensionato in negativo dalla crisi di mercato che attanaglia la nostra economia, ancor peggio per gli immobili industriali ed artigianali, mirati alla lavorazione del marmo e/o similari.

Nel caso specifico la concorrenza internazionale, riesce a fornire manodopera legata alla loro lavorazione, a prezzi molto più bassi e comunque assolutamente non compatibili

con i costi da sostenere nel nostro paese.

Per procedere all'attribuzione del più probabile valore commerciale del compendio, lo scrivente ha ritenuto opportuno consultare le agenzie locali, sia di persona che attraverso la rete, riscontrando dei valori inferiori a quelli di riferimento dell'Osservatorio Nazionale prezzi dell'Agenzia delle Entrate, che per gli opifici produttivi in quella zona, fissa un valore medio di €. 640,00/mq.

Tenuto di conto di quanto sopra scritto, visto le dimensioni dell'immobile, preso atto della vetusta dell'edificio sia nella parte lavorativa che in quelle direzionale e spogliatoi maestranze, rilevata la presenza di difformità edilizie e catastali, fatto le dovute considerazioni, esperite le indagini di rito, il tecnico incaricato, ritiene congruo e perequato attribuire valori di stima come sotto riportati:

n.1) al foglio: 16 – particella 5 sub 1 - z.c. 1 -cat. D/1-cl. * consistenza * – rendita catastale € 8.603,34;

S.L.V. capannoni	Mq. 1099 x € 400,00	Valore € 439.600,00
S.L.V. uffici	Mq. 67 x € 400,00	Valore € 26.800,00
PIAZZALE	Mq. 2050 x € 45,00	Valore € 92.250,00
Totale valore immobile		€ 558.650,00
		C. T. € 560.000,00

A questa cifra dovranno essere defalcate le spese tecniche e di sanzione

(560.000,00-70.500,00)= € 489.500,00 - c.t. 490.000,00

Totale valore desunto dalla stima € 490.000,00 (diconsi € quattrocentonovantamila/00)

GIUDIZIO DI STIMA INERENTE L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE LIQUIDATIVO

Trattandosi di procedura concorsuale, si rende necessaria l'attribuzione del valore ai fini liquidativi, pertanto a giudizio del sottoscritto, oltre che alle reali caratteristiche intrinseche dell'opificio, legate alla sua collocazione, alle sue capacità operative

generali, al suo stato di conservazione etc, occorre valutare anche le reali potenzialità lavorative e/o operative delle pertinenze, con particolare riferimento alla capienza del piazzale, condizionata dalle servitù, e alle relative limitazioni di movimento e in sicurezza, delle apparecchiature di sollevamento.

A tal fine, a seguito di più approfondite valutazioni di carattere organizzativo effettuate dalla soc. ██████████ S.r.L, manifestate in forma verbale allo scrivente dai soci, oltre che allo scorporo di un'area di ml 1, da effettuarsi sul fronte lato Massa dell'opificio di cui alla particella 596, in corrispondenza della apertura carrabile posizionata sulla facciata prospettica lato Massa – Mare, deve essere scorporata una porzione di piazzale, necessaria e indispensabile a creare un ampliamento dello spazio di manovra, atto a consentire di accedere e recedere agevolmente e in sicurezza ai macchinari presenti in loco, campitura celeste (doc. 6).

Lo stralcio di tale area, oltre a comportare ulteriore riduzione alla capienza del piazzale stoccaggio lapidei, comporta inevitabilmente anche l'arretramento del fine corsa del carro ponte, con la conseguente riduzione dello spazio di Manovra dello stesso, in direzione mare, campitura rossa (doc. 6).

Tale limitazione, di fatto, impedisce lo scarico e il carico del materiale in corrispondenza della apertura di accesso posizionata sulla facciata prospettica lato Viareggio e in direzione mare dell'opificio oggetto di stima.

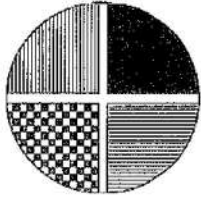
In ultimo corre l'obbligo di segnalare altresì che in direzione Massa, la parte del carro ponte a sbalzo, aggetta sull'opificio di cui alla particella 595 sempre di proprietà della ditta ██████████ S.r.L., foto n. 1, 2 (doc. 8).

Oltre alla costituzione di idonea servitù, si ritiene opportuno attivare tutte le procedure necessarie alla sicurezza sui luoghi di lavoro ai sensi della normativa vigente in materia, tutte nulla escluso.

In funzione di quanto sopra esposto, ai fini liquidativi si ritiene congruo attribuire una ulteriore riduzione dei valori precedentemente desunti dalla stima, del 20%, da cui:

**€. 490.000,00 - 20% = €. 392.000,00 c.t. €. 390.000,00 (diconsi €.
trecentonovantamila/00).**

Montignoso, li 12 ottobre 2016



STUDIO TECNICO
ROBERTO SPEDIACCI GEOMETRA

Massa li, 14/04/2021

Egregio Dottore

PAOLO MARTINI

in qualità di liquidatore nel
concordato preventivo n. 7/2018
presso il Tribunale di Massa

Oggetto: Relazione dell'attività svolta di prestazioni topografiche e catastali relative al compendio immobiliare destinato alla lavorazione di materiali lapidei ubicato nel Comune di Montignoso (MS) zona interna alla strada statale Aurelia, riportato al Catasto Fabbricati del suddetto comune foglio 16 mappale 5 sub. 2, mappale 1031 sub. 1 e mappale 596 sub. 2 (già mapp. 5 sub. 1, mapp. 1031 e mapp. 596 sub. 1).

Ad espletamento dell'incarico ricevuto lo scrivente Geom. Roberto Spediacci relaziona quanto segue.

Si è proceduto alla redazione e presentazione di Atto di Aggiornamento al Catasto Terreni con Tipo di Frazionamento e Mappale prot. n. 8118 del 19/03/2021 che ha riguardato le particelle 5 e 1031 con la modifica della geometria e consistenza delle stesse per lo scorporo di una porzione del mappale 1031 che è stata unita al mappale 5 e lo scorporo di una porzione del mappale 5 che è stata unita al mappale 1031 come da indicazioni riportate nella planimetria generale allegato n. 6 della perizia redatta dal Geom. Riccardo Benedetti; a seguito di tale aggiornamento la superficie catastale complessiva, tra area scoperta ed area coperta, del mappale 5 è diventata di mq. 3298. Inoltre si è proceduto al riposizionamento corretto del corpo di fabbrica che ricade a cavallo tra i mappali 1031 e 596 e al giusto riposizionamento di altri fabbricati/manufatti già presenti in mappa.

Nell'ambito dell'attività di rilievo strumentale si è riscontrato per alcuni tratti di confine la non corrispondenza tra la situazione reale e quella della mappa catastale.

Si è poi proceduto alla redazione e presentazione di Denuncie di Variazione al Catasto Fabbricati con nuove planimetrie e nello specifico per il compendio immobiliare di cui al concordato preventivo n. 7/2018 del Tribunale di Massa con la Variazione prot. n. MS00110206 del 13/04/2021 è stato attribuito il seguente identificativo catastale con dati di classamento proposti:

**Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso Fg. 16 Mappale 5 sub. 2 Via N. Garbuio
snc p. T-1, Z.C. 1, Cat. D/1, Rendita € 8.509,52.**

Si allega la documentazione delle pratiche catastali svolte e l'attestazione delle avvenute variazioni ed aggiornamenti con relative ricevute dei diritti versati.

Geom. Roberto Spediacci



PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA ATTA AD INDIVIDUARE IL VALORE COMMERCIALE DI MACCHINE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI PROPRIETA' DELLA [REDAZIONE] S.r.l. - via [REDAZIONE]

Il sottoscritto Ing. Massimo Marrucci (C.F. MRRMSM63C14B832K) nato a Carrara (MS) il 14/03/1963, ivi residente in via Pelucara, 4/ter, libero professionista con studio in Carrara Viale XX Settembre n° 268, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n° 601, ha provveduto nel periodo novembre – dicembre 2018 ad eseguire i necessari accertamenti presso l'azienda in oggetto, alla presenza della proprietà, per la redazione della seguente perizia di stima al fine di accertare il valore di mercato di macchine, impianti ed attrezzature.



Sommario

1. PREMESSA
2. SOPRALLUOGHI E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA
4. MACCHINE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE DA VALUTARE
5. CRITERI DI STIMA
6. RELAZIONE DI STIMA
7. CONCLUSIONI

ALLEGATO 1: TABELLA RIASSUNTIVA MACCHINE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI PROPRIETA'

1. PREMESSA

Con riferimento alla procedura di concordato preventivo da parte della Società ██████████ S.r.l., con sede in ██████████, la Società incaricava lo scrivente, Ing. Massimo Marrucci, iscritto al n. 601 dell'Ordine degli Ingegneri di Massa Carrara, con studio in Carrara V.le XX Settembre, 268, di procedere alla redazione di una perizia atta ad individuare il più probabile valore di stima delle macchine ed attrezzature di proprietà della stessa Società ed installate nello stabilimento di Montignoso.

2. SOPRALLUOGHI E SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 16/11/2018 con sopralluoghi protrattisi per alcuni giorni, non consecutivi, per la presa visione dei beni oggetto di stima e per condurre opportune indagini presso rivenditori di beni mobili ed attrezzature simili a quelli di stima. Per ogni bene individuato, sono stati indicati: numero d'ordine; descrizione del bene; quantità; prezzo di acquisto del bene ricavato dalle fatture (ove esistenti); stato di manutenzione e/o conservazione del bene; stato di eventuale obsolescenza della macchina.

L'attività ha comportato: presa visione dei beni mobili inventariati di proprietà della società; raccolta di informazioni e dati; rilievo fotografico di ciascuno dei beni inventariati; stesura della relazione di stima.

Il valore delle macchine ed attrezzature installate all'interno della ██████████ S.r.l. - oggetto della presente relazione di stima - è stato determinato con riferimento alla data del 19 dicembre 2018.

3. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

L'Azienda occupa un lotto di terreno di circa 10.500 mq in cui sono edificati n. 2 capannoni industriali principali ed altre piccole costruzioni indipendenti che ospitano macchine singole o linee di lavorazione. Sono presenti n. 2 piazzali distinti, adibiti a deposito temporaneo della materia prima e dei prodotti finiti, in ciascuno dei quali è operativa una gru a cavalletto dalla portata di 35 ton.

L'azienda, in continuità operativa alla data della presente perizia, svolge l'attività di lavorazione di materiale lapideo con particolare riferimento alla produzione di marmette per pavimenti e rivestimenti di misure e spessori diversi. La tecnologia utilizzata è quella che prevede l'utilizzo di blocchi o inforni di marmo, la loro riduzione in lastre di diverso spessore mediante i due telai multilama citati, il successivo taglio in strisce (le cosiddette filagne) di larghezza diversa, mediante fresa a ponte, e la successiva lavorazione su linee operative che permettono di ottenere il prodotto finito, pronto per l'imballo e la spedizione al cliente. Le linee di lavorazione si configurano come una successione di macchine, ciascuna dotata dei propri utensili e della propria tipologia operativa, di un sistema automatico di carico, trasporto e scarico, mediante robot e rulliere motorizzate che movimentano i pezzi, le marmette.

Capannone 1 (lato monte)

A piano terra ospita una linea completa di lavorazione marmo per produzione di marmette da pavimento e rivestimento, una linea di lavorazione per bisellatura e calibratura di cosiddette "sottomisure" ed una fresa a ponte. Di fronte a questo edificio, lato monte, si apre il primo piazzale deposito in cui, oltre alla gru a cavalletto, è installato un impianto a filo diamantato per la riquadratura dei blocchi/informi, una apparecchiatura per il ribaltamento dei blocchi/informi e l'impianto di depurazione a servizio delle macchine descritte, con filtropressa e decantatori per il recupero e ricircolo delle acque di risulta dal processo lavorativo.

Al piano primo di questo immobile è ricavata una zona uffici con accesso indipendente mediante scala esterna.

Capannone 2 (lato mare)

Questo è costituito anche da una serie di ampliamenti contigui all'impianto originale, ospita una linea di calibratura, una linea di attestatura e rifilatura, una linea di scoppatura e, in area separata, un telaio multilama per la segazione dei blocchi di marmo. Una parte dell'immobile si sviluppa su due piani comunicanti con scala interna ed è destinata ad uffici, ormai dismessi. Esternamente è presente un secondo impianto di depurazione con filtropressa e decantatori, dedicato alle macchine indicate. Fra i due citati capannoni è ricavato un secondo piazzale deposito con gru a cavalletto ed una piccola costruzione che ospita un impianto di resinatura (**capannone 3**).

Sono presenti altri due piccoli **capannoni**, il **4** (attualmente inutilizzato) ed il **5**, ospitante un secondo telaio multilama per la segazione dei blocchi di marmo.

4. MACCHINE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE DA VALUTARE

Sono state definite le seguenti tipologie di macchine o impianti, raggruppate in funzione della loro tipologia:

Cat.	Descrizione
A1	Apparecchi di sollevamento e movimentazione su vie di corsa
	- Gru a cavalletto dalla portata di 35 Ton. Mat. MS-103/93. Costruttore MICHIELOTTO
	- Gru a cavalletto dalla portata di 35 Ton. Mat. MS-102/92. Costruttore MICHIELOTTO
	- Gru a ponte dalla portata di 3.2 Ton. Mat. MS-105/93. Costruttore MICHIELOTTO
A2	Apparecchi di sollevamento e trasporto gommati
	- Autogru a braccio inclinabile, gommata, dalla portata di 7.5 Ton. Mat. MS 72/89. Costruttore SARD
	- Carrello elevatore a forche H3OFT. Mat. LI77B03956C. Anno 2005. Costruttore HYSTER
	- Carrello elevatore a forche H3OFT. Mat. LI77B08884D. Anno 2006. Costruttore HYSTER
A3	Telai per la segazione del marmo
	Telaio multilama a lame diamantate per marmo TM 40/50. Cost. FMECCANICA
	Telaio multilama a lame diamantate per marmo TLD 50. Cost. BARSANTI
	Telaio a filo diamantato per marmo Diamantfil DF2000 - Costruttore PELLEGRINI
A4	Fresa a ponte per lastre Easycut FE600 - Costruttore BRETON
A5	Ribaltatore per blocchi CORSINI
A6	Linee di lavorazione
	A6/1 Linea di resinatura per filagne produzione GUGLIELMI con impianto di aspirazione
	A6/2 Linea di bisellatura calibratura produzione BACCI DINO
	A6/3 Linea produzione marmette BRETON
	A6/4 Linea di calibratura BRETON
	A6/5 Linea di scoppatura GUGLIELMI
	A6/6 Linea attestatura e rifilatura marmette BACCI DINO
A7	Impianti di depurazione acque
	Impianto n. 1 di depurazione e ricircolo con filtropressa (a servizio dei capannoni 1 e 4)
	Impianto n. 2 di depurazione e ricircolo con filtropressa (a servizio del capannone 2)
A8	Cabine elettriche di trasformazione (n. 2)

A9	Mobili ed attrezzature d'ufficio: 1 centralino telefonico + 5 apparecchi telefonici; 1 server IBM + video; 4 PC con relativi monitor; 1 fax laser Brother; 2 stampanti a getto inchiostro OKI; 8 scrivanie metalliche + 15 sedie; 5 armadi metallici; 1 tavolo metallico con piano in granito per sala riunioni; 1 calcolatrice portatile Canon; 2 macchine da scrivere elettriche; 1 Fotocopiatrice Konica 2028
A10	Autovetture - Autovettura Mercedes ML 270 diesel anno 2006. Targa [REDACTED] - Autovettura Wolkswagen Golf 1.6 benzina anno 2008. Targa [REDACTED]

5. CRITERI DI STIMA

La stima dei beni è stata effettuata in riferimento all'elenco fornito dalla Società, previo esame diretto, per individuazione e verifica di corrispondenza tra elenco e lo stato di fatto. Lo stato di efficienza dei beni è stato controllato visivamente; alcuni risultano essere in cattive condizioni di manutenzione, considerando anche l'obsolescenza ed il relativo grado di usura. Per la stima del valore commerciale dei beni mobili, è stato adottato il seguente criterio:

- **valore in uso:** i beni sono stati considerati stimandone il valore nel caso di prosecuzione dell'attività in sito, senza operazioni di smontaggio per vendita e successivo assemblaggio in altre realtà produttive.

- **valore in caso di vendita (con smontaggio e trasferimento del bene):** i beni sono stati considerati stimandone il valore nel caso di vendita con trasferimento in altri siti produttivi, ovviamente previo smontaggio, applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti - grossisti o diretti utilizzatori. Si osserva che, in particolare per la categoria A6 "linee produttive derivanti da assemblaggio di macchine operative" la stima commerciale dei beni in uso e in condizione di vendita singola, previo smontaggio dal sito originario, presenta notevole differenza; ciò è dovuto al fatto che il valore di un bene costituito da un insieme di più macchinari con un'unica funzionalità produttiva (linea marmo per produzione marmette, linea di calibratura, linea di scoppatura, etc.) diminuisce notevolmente il proprio valore commerciale nel caso in cui lo stesso dovesse essere venduto "a pezzi", in considerazione del fatto che viene a mancare il suo valor aggiunto dovuto alla specifica funzionalità in rapporto agli altri macchinari. La valutazione attribuita ai beni in condizioni d'uso tiene conto implicitamente anche della progettazione eseguita a monte della realizzazione del reparto produttivo, sia in termini di layout sia in termini di funzionalità. Si precisa che le stime riportate devono essere considerate indicative circa il probabile valore di realizzo; tali valori possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco, vendita per lotti, ...). Le valutazioni per ogni bene sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da:

- sopralluoghi finalizzati all'identificazione del bene (marca, modello, ...) e dello stato di funzionalità / manutenzione (ore di lavorazione, stato generale di manutenzione);
- stato di obsolescenza tecnica compresa la possibilità di reperire pezzi di ricambio;
- documenti contabili (libro cespiti, fatture d'acquisto) reperiti presso gli uffici della società relativi ai beni in oggetto;
- colloqui con il personale della manutenzione interna della ditta che si occupa direttamente del mantenimento dell'efficienza dei beni;
- grossisti commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi a quelli in oggetto;
- indicazioni di mercato desunte da inserzioni;
- offerte relative a beni analoghi a quelli in oggetto.

La stima è stata eseguita applicando metodi valutativi diversi, cercando per ogni categoria omogenea di beni di assumere i più consoni alle caratteristiche della stessa, soprattutto in funzione dell'ipotetica commerciabilità dei beni.

6. RELAZIONE DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato delle macchine e degli impianti si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi, del loro stato di conservazione e/o di usura e della loro commerciabilità ed obsolescenza. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per i beni non più in commercio sono stati presi a riferimento modelli successivi e di caratteristiche confrontabili, valutando inoltre la reperibilità di pezzi di ricambio e/o materiali di consumo, i cui costi concorrono alla determinazione del valore dei beni stessi. Per la determinazione dei prezzi, si è proceduto ad una indagine di mercato interrogando, mediante contatti telefonici ed e-mail, i responsabili commerciali ed i responsabili tecnici delle varie ditte, nonché consultando le informazioni reperibili in rete. Per la valutazione è stato adottato il criterio ritenuto più idoneo per ognuno, dopo aver fatto tutte le indagini necessarie presso operatori specializzati, facendo riferimento al valore di acquisto, all'età e conseguentemente all'eventuale obsolescenza, alla funzionalità, alla capacità produttiva, allo stato d'uso e manutenzione, alla possibilità di collocamento sul mercato.

A1 - APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO E MOVIMENTAZIONE SU VIE DI CORSA

Le suddette attrezzature risultano funzionanti ed in discreto stato di conservazione, complete di tutte le verifiche periodiche e certificazioni di conformità previste dalle normative vigenti; queste possono avere un valore commerciale molto diverso a seconda che vengano smontate e vendute o che rimangano installate e funzionanti nel sito attuale. Nel caso di smontaggio e cessione a terzi, il valore commerciale si riduce notevolmente, in quanto i possibili acquirenti devono adattare la gru al proprio piazzale/edificio, modificando lo scartamento tra i binari e procedere alla loro nuova certificazione con oneri tecnici sostenuti, viste le vigenti normative tecniche, trasporto e montaggio, che vanno a ridurre il valore commerciale residuo del bene su un valore complessivo dell'ordine del 50%. Trattasi di due gru a cavalletto, operanti nei due piazzali deposito sopra definiti, dalla portata di 35 ton, con struttura realizzata mediante travi a cassone, ponte di scorrimento del carrello porta paranco costituito da due travi, con stilate e gruppi portaruote motorizzati scorrevoli su vie di corsa installate su travi rovesce in c.a.

All'interno del capannone 1 è installato un carroponete monotrave dalla portata di 3.2 ton, impiegato soprattutto nelle operazioni di manutenzione delle macchine operatrici. Per entrambe le gru a cavalletto sono presenti relazioni di ispezione dell'apparecchio di sollevamento e di accertamento del periodo residuo di esercizio (Ing. Dante Lagomarsini; giugno 2015).

<p>GRU a cavalletto MS103/93 - Portata 35 ton - Costruttore MICHIELOTTO Valore di vendita a nuovo utilizzatore € 30.000,00 Valore dell'impianto in sito € 60.000,00</p>	<p>GRU a cavalletto MS102/92 - Portata 35 ton - Costruttore MICHIELOTTO Valore di vendita a nuovo utilizzatore € 23.000,00 Valore dell'impianto in sito € 48.000,00</p>	<p>Gru a ponte MS-105/93 - Portata di 3.2 ton - Costruttore MICHIELOTTO Valore di vendita a nuovo utilizzatore € 1.500,00 Valore dell'impianto in sito € 6.000,00</p>
		

A2 - APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO E TRASPORTO GOMMATI

AUTOGRU'

Apparecchio di sollevamento e trasporto di produzione SARD, a braccio sfilabile per una portata massima di 7.5 Ton, n. fabbricazione 1389, Matricola MS 72/89. Anno di costruzione 1989. L'attrezzatura risulta in sufficiente stato di conservazione, completa di tutte le verifiche periodiche e certificazioni di conformità previste dalle normative vigenti. Sono state verificate le ore di lavoro compiute e lo stato di manutenzione. La macchina risulta funzionante ed in grado di sopperire alle necessità di movimentazione dell'azienda. E' presente una relazione di ispezione dell'apparecchio di sollevamento e di accertamento del periodo residuo di esercizio (Ing. Dante Lagomarsini; giugno 2015). Il valore commerciale attuale, valido per entrambe le ipotesi su esposte, è stato valutato in € 8.000,00.



CARRELLI ELEVATORE A FORCHE

Sono presenti n. 2 carrelli elevatori tipo H3OFT di produzione HYSTER, in sufficiente stato di conservazione, completi di tutte le verifiche periodiche e certificazioni di conformità previste dalle normative vigenti. Per entrambi sono state verificate le ore di lavoro compiute e lo stato di manutenzione che appare sufficiente anche in funzione delle necessità di movimentazione dell'azienda.

Carrello Elevatore a forche HYSTER H3.0FT - Mat. L177B03956C del 2005. Acquistato nel 2011. Il valore commerciale attuale è stato valutato in € 6.000,00.



Carrello Elevatore a forche HYSTER H3.0FT - Mat. L177B08884D del 2006. Acquistato nel 2012 Il valore commerciale attuale è stato valutato in € 6.500,00.



A3 - TELAI PER LA SEGAGIONE DEL MARMO

Si tratta di macchine utilizzate per la segagione di materiali lapidei in blocchi e la riduzione dello stesso in lastre.

TELAIO A LAME DIAMANTATE FMeccanica - FRUGOLI TM 30/50

Telaio aperto a lame diamantate, dotato di apparecchiatura elettronica gestita a un computer che regola tutte le principali funzioni della macchina. Numero massimo di lame utilizzabili: 50. Dotato di carrello portablocco motorizzato, tenditore idraulico ed impianto di distribuzione acqua. La macchina è installata nella parte terminale del capannone 2. Il costruttore non è più operativo sul mercato. L'attrezzatura è installata su opportune fondazioni in c.a. La macchina, ancora in grado di eseguire il compito per cui è stata installata, necessita di interventi di manutenzione ordinaria. L'attrezzatura, ormai con un certo grado di obsolescenza, è stata installata nel 2008 ed è utilizzata correntemente per la produzione delle lastre. Il valore commerciale più probabile risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 12.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 40.000,00



TELAIO A LAME DIAMANTATE TLD 50 – BARSANTI

Telaio aperto a lame diamantate per la segazione del marmo, montato su quattro colonne, dotato di apparecchiatura elettronica, PLC, che regola tutte le principali funzioni della macchina permettendo di effettuare la programmazione da tastiera. Numero massimo di lame utilizzabili: 50. Dotato di n 2 carrelli portablocco motorizzati, tenditore idraulico ed impianto di distribuzione acqua. L'attrezzatura è installata all'interno del capannone 4, su opportuna struttura in c.a. comprendente opere di fondazione ed in elevazione. La macchina presenta un discreto stato di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria. Installata nell'anno 2012 ed in grado di rispondere alle necessità produttive dell'azienda per la segazione dei blocchi ed inforni. Il valore commerciale più probabile risulta:
Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 25.000,00
Valore dell'impianto in sito: € 55.000,00

**TELAIO A FILO DIAMANTO PER LA SEGAGIONE DEL MARMO DIAMANTFIL DF 2000 - PELLEGRINI**

Telaio a filo diamantato per la riquadratura degli inforni o produzione di spessori, montato su due colonne con opportuna fondazione in c.a., completo di carrello portablocco motorizzato e girevole. Il filo diamantato, utensile che esegue l'operazione di taglio, è trascinato da due volani contrapposti e motorizzati. Il carter a protezione delle pulegge risulta in cattivo stato di manutenzione e non più integro in alcuni punti. La macchina, funzionante, presenta un alto grado di obsolescenza. Non ha un utilizzo frequente, che risulta sufficiente per le necessità aziendali. Il valore commerciale più probabile risulta:
Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 4.000,00
Valore dell'impianto in sito: € 8.000,00

**A4 - FRESA A PONTE EASYCUT FE600**

Fresa a ponte utilizzata per il taglio del lastre in filagne, con disco inclinabile manualmente in ogni posizione da 0° a 90°, con possibilità di tagli ad incrementi anche inclinati. Anno di installazione 2009. Dotata di pulsantiera mobile con display grafico a colori da 7" con tecnologia touch-screen che può essere portata all'interno dell'area di lavoro per l'allineamento della trave con il tracciatore laser. Movimento contemporaneo degli assi macchina controllati tramite inverter ed encoder X-Y-Z Rotazione manuale del banco con bloccaggio meccanico con perno a 0°, 45°, 90°, -45°, e bloccaggio meccanico ad azionamento manuale in ogni altra posizione tra 0° e 360°. Gruppo laser a traccia continua, per l'allineamento del taglio. La macchina è installata su una struttura costituita da due pareti in c.a. e relativa platea di fondazione. La macchina, ancora in buon stato di manutenzione, è stata installata nell'anno 2009 e risulta ancora fondamentale per il ciclo lavorativo aziendale, avendo il compito di ridurre in filagne (strisce) le lastre provenienti dal processo di segazione. Il valore commerciale più probabile risulta:
Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 6.000,00
Valore dell'impianto in sito: € 20.000,00



A5 - RIBALTATORE OLEODINAMICO PER BLOCCHI CORSINI - Matr. n. 84

Il ribaltatore oleodinamico per blocchi, dalla portata di 40 ton, consente la rotazione di blocchi ed inforni di marmo o granito di 90 gradi in senso orario ed antiorario. E' utilizzato per presentare la miglior faccia di taglio sotto il telaio. La rotazione del blocco è attuata tramite due cilindri oleodinamici a doppio effetto. Ogni cilindro è provvisto di valvola "overcenter" per il controllo della discesa del blocco e l'arresto dello stesso in caso di rottura di una tubazione oleodinamica. La macchina, dotata di centralina oleodinamica completa di pompa ad ingranaggi, filtro sull'aspirazione, controllo di rotazione completo di valvola di sicurezza di max pressione, manometro con pressostato per fine corsa in discrete condizioni di manutenzione, risulta funzionante ed utilizzata per le necessità aziendali. Il valore commerciale più probabile risulta:
Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 2.500,00
Valore dell'impianto in sito: € 7.000,00

**A6 - LINEE DI LAVORAZIONE**

Sono costituite da un insieme di macchine ed attrezzature dedicate all'ottenimento di un prodotto finito o semilavorato.

A6/1 - Linea di resinatura GUGLIELMI

La linea è installata all'interno di un piccolo capannone indipendente (3) ed è composta dalle seguenti macchine: Robot di carico automatico filagne; Spazzolatrice; Rulliera di trasferimento; Resinatrice automatica per filagne con impianto di aspirazione; Rulliera di trasferimento; Gruppo di asciugatura a raggi infrarossi; Pallettizzatore; Robot di scarico.

Complessivamente è stato riscontrato uno stato di manutenzione carente con un grado di obsolescenza complessivo e delle singole componenti ormai elevato. L'attrezzatura non rientra più nel ciclo produttivo aziendale. Il valore commerciale più probabile, nelle due ipotesi indicate, risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 5.000,00
Valore dell'impianto in sito: € 15.000,00

**A6/2 - Linea di bisellatura / calibratura BACCI DINO**

La linea è installata all'interno del capannone adibito anche a linea produzione marmette, linea Breton, ed è composta dalle seguenti macchine: Molatrice 1; Rulliera di trasferimento; Bisellatrice 1; Rulliera di trasferimento; Molatrice 2; Rulliera di trasferimento; Bisellatrice; Gruppo di asciugatura; Scarico manuale. Lo stato di manutenzione risulta soddisfacente, la linea è funzionante soprattutto per la lavorazione delle cosiddette "sottomisure". L'impianto è operativo dal 2004 con un grado di obsolescenza mitigato dal fatto che la linea è dedicata a produzioni particolari. Ha un discreto utilizzo per la produzione di elementi di misura inferiore a quelle classiche (30x30 - 60x60), le cosiddette sottomisure. Il valore commerciale più probabile risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 8.000,00
Valore dell'impianto in sito: € 26.000,00



A6/3 - Linea di produzione marmette BRETON

La linea è installata all'interno di un capannone 1, ed è composta dalle seguenti macchine: Robot di carico; Rulliera di trasferimento; Calibratrice; Catena di lucidatura Levi Breton 12 mandrini; Rulliera di trasferimento; Attestatrice costituita da 4 gruppi con n. 3 testa di taglio ciascuno; Rulliera di trasferimento; Bisellatrice 1; Rulliera con sistema di rotazione della marmetta; Bisellatrice 2; Rulliera di trasferimento; Sistema di asciugatura e spazzolatura; Banco cernita.

Lo stato di manutenzione risulta soddisfacente, la linea è funzionante con buon grado di produttività. L'impianto è operativo dal 2009 e, pur con un certo grado di obsolescenza, è l'elemento fondamentale della produzione della Società, funzionante in maniera praticamente continuativa. Il valore commerciale più probabile risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 12.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 65.000,00

**A6/4 - Linea di calibratura BRETON**

La linea è installata all'interno del capannone 2, ed è composta dalle seguenti macchine: Robot di carico filagne a ventose; Rulliera di trasferimento; Fresatrice per taglio trasversale; Rulliera di trasferimento; Calibratrice; Rulliera di trasferimento; Robot di scarico a ventose. Lo stato di manutenzione risulta insufficiente. La linea è ormai impiegata raramente, solo per lavorazioni occasionali e necessiterebbe di drastici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'impianto è operativo dal 1998 e presenta un elevato grado di obsolescenza. Il valore commerciale più probabile risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 2.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 6.000,00

**A6/5 - Linea di scoppatura orizzontale per filagne GUGLIELMI**

La linea è installata all'interno di un capannone ed è composta dalle seguenti macchine: Robot di carico filagne; Rulliera di trasferimento; Attestatrice automatica; Rulliera di trasferimento; Scoppiatrice automatica orizzontale a 6 teste; Rulliera di trasferimento; Robot di scarico. Linea attualmente funzionante, utilizzata normalmente, presenta uno stato di manutenzione sufficiente. L'impianto è operativo dall'anno 2007 e, pur con un certo grado di obsolescenza, è un elemento fondamentale del ciclo lavorativo, essendo la sua funzione quella di "scoppiare" le filagne ottenendo due elementi di spessore circa metà di quello iniziale. Il valore commerciale più probabile risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 4.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 18.000,00

**A6/6 - Linea di attestatura e rifilatura marmette BACCI DINO**

La linea è installata all'interno del capannone 2, ed è composta dalle seguenti macchine: nastro di carico in modalità manuale; Attestatrice a 4 mandrini; Fresa singola. L'impianto è abbastanza recente, è operativo dall'anno 2014. Funzionante, si presenta in buon stato di manutenzione, anche se, in termini di valutazione commerciale, grava la inevitabile obsolescenza.

Il valore commerciale più probabile risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 12.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 32.000,00

**A7 - IMPIANTI DI DEPURAZIONE ACQUE DI PROCESSO****Impianto n. 1 (posizionato lato monte)**

A servizio dei capannoni 1 e 4 (linea Breton e telaio Barsanti)
Installazione 1993. L'impianto è funzionante e costituito da n 2 decantatori a cono, un serbatoio di raccolta delle acque di ricircolo, una filtropressa ed un impianto di trattamento ed iniezione del flocculante. Lo stato di conservazione è carente, sono presenti perdite nelle tubazioni e nelle pompe di mandata. La centralina idraulica a servizio della filtropressa necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di verifica della componentistica. Il valore dei serbatoi e decantatori è praticamente ridotto al solo valore di rottamazione. Se lo si considera in riferimento alla posizione attuale il suo valore può essere indicizzato a circa il 5% rispetto al valore iniziale anche a causa del notevole grado di obsolescenza e del degrado, in alcuni casi irrimediabile della centralina idraulica della filtropressa. Il valore commerciale più probabile, nelle due ipotesi indicate, risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 1.500,00

Valore dell'impianto in sito: € 6.000,00



Impianto n. 2 (posizionato lato mare)

A servizio del capannone n. 2 (linea di calibratura Breton, linea di scoppatura Guglielmi, Linea Bacci e telaio FMeccanica).

Installazione 1996. L'impianto è funzionante e costituito da n 2 decantatori a cono, un serbatoio di raccolta delle acque di ricircolo, una filtropressa ed un impianto di trattamento ed iniezione del flocculante. Il valore dell'impianto a nuovo è noto e riscontrabile direttamente dalla documentazione di fatturazione ed è pari a circa € 125.000. Lo stato di conservazione è carente. Se lo si considera in riferimento alla posizione attuale il suo valore può essere indicizzato a circa il 5% rispetto al valore iniziale. Notevole il grado di obsolescenza. Il valore commerciale più probabile, nelle due ipotesi indicate, risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 3.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 9.000,00



A8 - CABINE ELETTRICHE

Sono presenti n. 2 cabine elettriche di trasformazione funzionali alla alimentazione delle macchine ed attrezzature. Realizzate mediante elementi in muratura, contengono la classica impiantistica necessaria alla trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica in arrivo da Enel. Il valore commerciale più probabile di entrambe le installazioni risulta:

Valore di vendita a nuovo utilizzatore: € 2.000,00

Valore dell'impianto in sito: € 25.000,00



A9 - MOBILI ED ATTREZZATURA DA UFFICIO

Al piano primo del capannone principale (1) viene svolta la tipica attività di uffici, commerciale, amministrativa e di prima contabilità, all'interno di n. di n 4 locali in cui sono presenti arredi e le classiche attrezzature per la gestione dell'attività amministrativo-commerciale. Visto lo stato di manutenzione ed il grado di obsolescenza, il valore commerciale più probabile delle suddette attrezzature risulta pari a € 4.000,00.

A10 – AUTOVETTURE

Sono presenti n. 2 autovetture trasporto persone, per un valore complessivo stimato in € 9.000,00

Modello	Valore di vendita, desunto da riviste specializzate di settore
Mercedes ML 270 diesel anno 2006. Targa ██████, km percorsi 300.000	€ 4.000,00
Wolkswagen Golf 1.6 benzina anno 2008. Targa ██████ km percorsi 100.000	€ 5.000,00

7. CONCLUSIONI

Il valore commerciale del parco macchine ed attrezzature installate presso la Società [REDACTED] S.r.l., costituito da impianti e macchinari specifici del settore lapideo, risulta nelle due ipotesi formulate, il seguente:

- Ipotesi 1, Valore dell'impianto a nuovo utilizzatore: € 187.000,00
- Ipotesi 2, Valore dell'impianto in sito: € 479.500,00.

La sostanziale differenza di valore parte dalla considerazione che le macchine valutate risultano funzionanti ed indispensabili nella economia del ciclo produttivo della Società, anche se, in alcuni casi, si renderebbe necessaria una energica azione di manutenzione. Ovviamente le attrezzature presentano un certo grado di obsolescenza, pur essendo tuttora economicamente produttive e proficuamente inserite nel ciclo produttivo della Società. Per la loro valutazione è stato adottato il criterio ritenuto più idoneo, dopo aver fatto tutte le indagini necessarie presso operatori specializzati, facendo riferimento al valore di acquisto, all'età e conseguentemente all'eventuale obsolescenza, alla funzionalità, alla capacità produttiva, allo stato d'uso e manutenzione, all'inserimento nel ciclo produttivo ed alla possibilità di collocamento sul mercato. Per questa categoria la differenza dei beni in uso e in condizione di vendita "forzosa" è notevole ed è dovuta al fatto che il valore di un bene facente parte di un insieme di più macchinari con un'unica funzionalità produttiva, diminuisce nel caso in cui lo stesso dovesse essere venduto singolarmente in considerazione del fatto che viene a mancare il suo valor aggiunto dovuto alla specifica funzionalità in rapporto agli altri macchinari. Ciò dipende dal fatto che la valutazione attribuita ai beni in condizioni d'uso tiene conto implicitamente anche della progettazione eseguita a monte della realizzazione del reparto produttivo, sia in termini di layout sia in termini di funzionalità.

Montignoso, 19 dicembre 2018

Allegato 1 TABELLA RIASSUNTIVA MACCHINE, IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI PROPRIETA'

Cat.	Descrizione	Matr.	CE		Anno acquisto	Valore di acquisto (€)	Valore in uso (€)	Valore in caso di vendita (€)
			si	no				
A1	Gru a cavalletto dalla portata di 35 t	MS-103/93		x	1993	110543,00	60.000,00	30.000,00
	Gru a cavalletto dalla portata di 35 t	MS-102/92		x	1993	77656,00 (usata)	48.000,00	23.000,00
	Gru a ponte dalla portata di 3.2 t	MS-105/93		x	1993		6.000,00	1.500,00
A2	Autogru a braccio inclinabile SARD, gommata, dalla portata di 7.5 t	MS 72/89		x	1993	35899,00	8.000,00	8.000,00
	Carrello elevatore a forche HBOFT. Anno 2005. Costruttore HYSTER	LI77B03956C	x		2011	15900,00	6.000,00	6.000,00
	Carrello elevatore a forche HBOFT. Anno 2006. Costruttore HYSTER	LI77B08884D	x		2012	15900,00	6.500,00	6.500,00
A3	Telaio multilama a lame diamantate per marmo TM 40/50. Cost. FMECCANICA		x		2008	187376,00	40.000,00	12.000,00
	Telaio multilama a lame diamantate per marmo TLD 50. Cost. BARSANTI *	32047	x		2012	126406,00	55.000,00	25.000,00
	Telaio a filo diamantato per marmo Diamantfil DF2000 - Costruttore PELLEGRINI			x	1994	54450	8.000,00	4.000,00
A4	Fresa a ponte Easycut FE600 - Costruttore BRETON	35801	x		2009	64.682,00	20.000,00	6.000,00
A5	Ribaltatore per blocchi CORSINI	84		x	1993	14460,00	7.000,00	2.500,00
A6	A6/1 Linea di resinatura per filagne produzione GUGLIELMI con impianto di aspirazione		x		2002	93000,00	15.000,00	5.000,00
	A6/2 Linea di bisellatura calibratura produzione BACCI DINO		x		2004	103880,00	26.000,00	8.000,00
	A6/3 Linea produzione marmette BRETON		x		2009	328428,00	65.000,00	12.000,00
	A6/4 Linea di calibratura BRETON	01720 - 582886	x		1998		6.000,00	2.000,00
	A6/5 Linea di scoppiatura GUGLIELMI	020001	x		2002	42500,00	18.000,00	4.000,00
	A6/6 Linea attestatura e rifilatura marmette BACCI DINO		x		2014	68493,00	32.000,00	12.000,00
A7	Impianto n. 1 di depurazione e ricircolo con filtropressa			x	1993	104213,00	6.000,00	1.500,00
	Impianto n. 2 di depurazione e ricircolo con filtropressa			x	1996	124834,00	9.000,00	3.000,00
A8	Cabine elettriche di trasformazione (2)			x	1993		25.000,00	2.000,00
A9	Mobili ed attrezzature d'ufficio						4.000,00	4.000,00
A10	Autovetture						9.000,00	9.000,00
TOTALI							479.500,00	187.000,00

* Il telaio presenta un residuo di circa 33.000,00 € su acquisto mediante leasing finanziario

Con riferimento ai soli valori indicati dall'Azienda a pag. 7, tabella 7 del Ricorso, relativi alle attrezzature che si intendono vendere (di seguito l'estratto) si riporta il confronto con i valori di vendita stimati nella presente perizia.

Impianto depurazione stab. in vendita	24.971,11
Gru a cavalletto stab. in vendita	8.613,05
Linea resinatura guglielmi caricatore stab. in vendita	12.252,05
Linea resinatura guglielmi gruppom asciugatura stab. in vendita	4.139,69
Linea resinatura guglielmi resinatrice stab in vendita	11.077,90
Linea resinatura guglielmi impianto aspirazione stab in vendita	3.458,54
Linea resinatura guglielmi spazzolatrice stab in vendita	9.339,90
Linea resinatura guglielmi pallettizzatore stab in vendita	15.996,02
Valore netto contabile	<u>89.848,26</u>
Svalutazione	- 52.448,00
Valore presunto realizzo vendita macchinari stab in vendita	<u>37.400,26</u>

BONOTTI ESPORTAZIONI s.r.l.
Via Aurelia 500 - Inc. Z.EDINSONYE
54078 BOLOGNO MODO
Part. IVA 01067100451

Cat.	Descrizione	Matr.	Valore come da tab. 7 del Ricorso (€)	Valore in caso di vendita (€)
A1	Gru a cavalletto dalla portata di 35 t	MS-102/92	8613,05	23.000,00
A6	A6/1 Linea di resinatura per filagne produzione GUGLIELMI con impianto di aspirazione		56264,10	5.000,00
A7	Impianto n. 2 di depurazione e ricircolo con filtropressa		24971,11	3.000,00
			Svalutazione: - 52448,00	
		Totali	37400,26	31000,00