

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

Fallimento n°31/2017

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

**BENI IMMOBILI**

DOTT. ARCH. FRANCESCO COLTELLI

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

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

PEC *francesco.coltelli@archiworldpec.it*

## INDICE GENERALE

|   |         |
|---|---------|
| 1. <u>PREMESSA</u>                                  | pag. 2  |
| 2. <u>INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>             | pag. 3  |
| 2.1 Inquadramento ambientale                        | pag. 3  |
| 2.2 Individuazione catastale                        | pag. 3  |
| 2.3 Provenienza                                     | pag. 5  |
| 3. <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>                | pag. 6  |
| 4. <u>ASPETTI GIURIDICI, URBANISTICI, NORMATIVI</u> | pag. 9  |
| 4.1 Ispezione ipotecaria                            | pag. 9  |
| 4.2 Contratti di locazione                          | pag. 10 |
| 4.3 Situazione urbanistica                          | pag. 10 |
| 5. <u>VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>                | pag. 12 |
| 5.1 Scopo e criterio di stima                       | pag. 12 |
| 5.2 Valore nello stato di fatto                     | pag. 14 |
| 6. <u>CONCLUSIONI</u>                               | pag. 15 |
| 7. <u>ALLEGATI</u>                                  | pag. 16 |

### 1. PREMESSA

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, ha ricevuto l'incarico di redigere una perizia tecnica-estimativa dei beni di pertinenza della procedura n.31/2017, per il fallimento della società ".....", nonché del socio illimitatamente responsabile **Sig.** ..... La presente relazione si limita momentaneamente alla sola trattazione dei BENI IMMOBILI. 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.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente trattazione sono rappresentati da due immobili situati in differenti zone del territorio del comune di Carrara e precisamente:

- A) compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale (Capannone e corte pertinenziale) sito in Via del Parmignola, località Battilana;
- B) fondo commerciale ad uso magazzino/laboratorio sito in Via Lunense n.6, località Marina di Carrara.

### 2.1 Inquadramento ambientale

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale è situato nell'immediate vicinanze della linea ferroviaria, un'area a destinazione tipicamente industriale, collocata nella fascia pianeggiante tra la prima collina ed il litorale. Da un punto di vista infrastrutturale l'area presenta una buona posizione, situata tra la strada statale S.S.1 Aurelia e la viabilità costiera ma soprattutto per la vicinanza con il casello autostradale che dista appena 500 metri; un elemento penalizzante è invece rappresentato dalla viabilità di accesso all'immobile che risulta articolata e di ridotte dimensioni.

#### B) FONDO COMMERCIALE

Il fondo commerciale è situato al piano terra di una vecchia costruzione che si affaccia sulla Via Lunense, una traversa del Viale XX Settembre, l'importante asse stradale che collega il centro di Carrara con la Marina; l'area è consistentemente urbanizzata e presenta caratteristiche tipiche del centro urbano con fabbricati fronte-strada a destinazione residenziale e commerciale.

### 2.2 Individuazione catastale

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il capannone è censito al catasto del comune di Carrara con i seguenti identificativi:

1) foglio n.69, particella n.14, subalterno n.1, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita euro 2.172,54.

2) foglio n.69, particella n.1288, categoria F/1 (Area Urbana), mq 120.

Ditta intestata: ..... con sede in Carrara,  
C.F. ...., proprietà per 1000/1000.

A confini: (da nord-est in senso orario) ferrovia, fosso, p.lla 1594, p.lla 1450.

La documentazione catastale in atti (Allegato n.1) non risulta aggiornata rispetto alla situazione reale degli immobili, per la presenza di alcune difformità, di seguito elencate:

- è stato modificato l'accesso al deposito, aprendo una porta e chiudendone un'altra;
- è stato realizzato un piccolo locale wc nell'angolo del magazzino;
- la porzione di corte a monte del fabbricato è occupata dalla viabilità pubblica e non risulta in possesso ed uso esclusivo della proprietà;
- la striscia di terreno individuata con la p.lla 1288 è di fatto unita con la particella 1594 e pertanto non risulta in uso alla proprietà, mentre una parte della particella 1450 viene utilizzata come passo di accesso alla proprietà; ciò probabilmente in conseguenza di un accordo non formalizzato.

## **B) FONDO COMMERCIALE**

Il fondo commerciale è censito al catasto del comune di Carrara con i seguenti identificativi:

1) foglio n.103, particelle graffate n.33 e 34 subalterno n.1, categoria C/2, classe 4  
(Magazzino), rendita euro 160,10

Ditta intestata: ....., C.F. ...., proprietà per 1/1.

Al fondo risulta unito funzionalmente, di fatto, il seguente immobile

2) foglio n.103, particella n.37, subalterno n.1, categoria C/1, classe 3 (Negozio),  
rendita euro 151,84

Ditta intestata:

La documentazione catastale in atti (Allegato n.1) non risulta aggiornata rispetto alla situazione reale degli immobili, per la presenza di alcune difformità, di seguito elencate:

- non è rappresentato in mappa (catasto terreni) una porzione di fabbricato insistente sulla p.lla 33;
- come già detto i due immobili risultano funzionalmente uniti mentre catastalmente identificano due unità immobiliari distinte;
- sono state effettuate modifiche distributive interne con demolizione e realizzazione di pareti, chiusura ed apertura di porte;
- è stato realizzato un corpo in ampliamento all'interno della corte.

Per una più esauriente comprensione delle difformità riscontrate si vedano gli elaborati grafici redatti dallo scrivente (Allegato n.8).

### 2.3 Provenienza

Per una più esauriente comprensione si vedano i titoli di provenienza allegati alla presente trattazione (Allegato n. 2).

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il capannone è pervenuto alla ditta proprietaria in seguito ad atto di compravendita, Notaio Guido Lucentini, rep. n. 184813 del 03/04/1992, attraverso il quale il S

vende alla società “.....” *il manufatto ad uso artigianale consistente in un capannone-tettoia parzialmente tamponato con muri in cemento ed annessa area pertinenziale scoperta ... censito nel foglio 69, p.lla 14, cat. C/2, cl. 5, mq 227.*

La parte alienante dichiara che l'immobile è stato realizzato in assenza di licenza edilizia ma successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. n. 126/92 del 27/03/1992.

#### **B) FONDO COMMERCIALE**

Il fondo commerciale è pervenuto alla ditta proprietaria in seguito ad atto di compravendita, Notaio Gio Batta Ricci, rep. n. 258.875 del 24/11/1977, con il quale la vende al Sig. .... *il fondo a piano terra sito in Marina di Carrara, Via Lunense ... in catasto sezione A n.1993 – 99, cat. A/4, vani 2,5.*

Dato che l'atto è stato stipulato in data anteriore alla promulgazione della legge 47/85, in esso non si fa riferimento alla regolarità urbanistica del bene oggetto di compravendita.

In riferimento alla legge 151/75 (riforma del diritto di famiglia) il sig. .... dichiara di essere coniugato con la sig.ra ..... (nata a ...././.....) da una data anteriore all'entrata in vigore della legge stessa e di non aver espresso la propria volontà in merito alla separazione dei beni. In virtù di tale mancanza di dichiarazione avvenuta entro il termine fissato dalla legge (15/01/1978) è legittimo ritenere che il bene compravenduto in regime transitorio di comunione legale appartenga in comproprietà ai coniugi ....., ciascuno per la quota pari ad ½.

I coniugi ..... scelgono il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto Notaio Carlo Cardì Cigoli del 03/06/1993 ed a partire da tale data i beni vengono acquisiti in regime di separazione dei beni.

Come già in precedenza esposto, la proprietà possiede ed utilizza un vano ad uso negozio che risulta a tutti gli effetti funzionalmente unito al fondo, dalla data di acquisto di quest'ultimo.

Si ritiene pertanto che possano sussistere le condizioni per intraprendere un procedimento di usucapione di tale bene a favore della ditta proprietaria del fondo.

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per una più esauriente comprensione dei beni qui di seguito descritti, si veda anche la documentazione fotografica (Allegato n.3)

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

I beni immobili siti in Via del Parmignola sono costituiti da un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale, formato da un capannone ed una tettoia collocati all'interno di una corte pertinenziale.

#### ***Caratteristiche costruttive:***

Il lotto possiede una forma quadrangolare, assimilabile ad un trapezio irregolare; il perimetro è completamente recintato con un muretto sormontato da griglia metallica; l'accesso avviene da Via del Parmignola, sull'angolo nord del lotto, attraverso un ampio passo carrabile dotato di cancello metallico di chiusura; come già in precedenza enunciato il passo di accesso è collocato sulla p.lla 1450 che appartiene ad altra ditta proprietaria. Lungo il lato sud del lotto è presente una discontinuità nella recinzione che consente l'accesso all'area dalla particella n. 1288,

appartenente alla stessa proprietà ma utilizzata dalla attività di deposito lapidei confinante.

L'andamento planimetrico dell'area è completamente pianeggiante, fattore che ne consente un utilizzo pressochè totale. Il fondo è pavimentato con conglomerato cementizio e risulta a tutti gli effetti carrabile anche con mezzi pesanti.

Il capannone è costruito con struttura mista: il perimetro è formato da setti portanti in muratura di blocchi in cemento, mentre all'interno si trova una serie di pilastri in acciaio che sostengono la copertura; questa è costituita da travi in acciaio sormontate da lastre grecate. La copertura ha una tipologia ad unica falda inclinata ma presenta una discontinuità, rappresentata da un salto di quota; la porzione di capannone verso "Liguria" ha un' altezza variabile da ml 3.20 a ml 3.70, la porzione verso "Toscana" risulta più alta, variando in altezza da ml 3.60 a ml 4.10.

Lungo il lato perimetrale rivolto verso la corte sono presenti le aperture che danno luce ed accesso al capannone, rappresentate da finestre in alluminio ed ampie porte scorrevoli in metallo. La pavimentazione è realizzata in cemento liscio di tipo industriale.

L'interno è suddiviso mediante pareti in muratura nei seguenti ambienti: un ufficio con annesso piccolo servizio igienico, un'officina collegata ad un locale deposito ed un grosso magazzino al cui interno è stato realizzato un piccolo servizio igienico.

La tettoia esterna è realizzata con struttura di pilastri e travi in acciaio, sormontati da lastre di copertura in lamiera; una porzione di tettoia insiste su di un altro mappale ed appartiene ad altra proprietà, aspetto reso evidente dalla presenza di una tamponatura che ne inibisce l'accesso.

#### ***Dotazioni impiantistiche:***

Il capannone è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, realizzati con tubazioni e canalette esterne; l'illuminazione artificiale è garantita da una serie di diffusori al neon, dislocati sotto la copertura. I servizi igienici sono allacciati al sistema di smaltimento fognario.

#### ***Stato di conservazione:***

Il capannone è stato ampliato e ristrutturato presumibilmente intorno alla metà degli anni '90; allo stato attuale risulta inutilizzato ed appare in mediocre stato di conservazione; anche i locali

di servizio (bagni) presentano un mediocre stato di conservazione e sono rifiniti con apparecchi sanitari e materiali che complessivamente possiamo classificare di grado *scarso*.

***Dimensioni e Consistenza:***

La consistenza dell'immobile viene sintetizzata nella seguente tabella:

| Destinazione          |          | Superficie lorda | H. media | Volume    |
|-----------------------|----------|------------------|----------|-----------|
| Capannone industriale | Parte a) | Mq 170,00        | MI 3,45  | Mc 586,5  |
| Capannone industriale | Parte b) | Mq 220,00        | MI 3,90  | Mc 858, 0 |
| Tettoia               |          | Mq 70,00         | MI 3,15  | Mc 220,5  |
| Area Scoperta         |          | Mq 590,00        |          |           |

**B) FONDO COMMERCIALE**

I beni immobili in Via Lunense sono rappresentati da un fondo commerciale con una piccola corte pertinenziale; il fondo viene utilizzato come negozio e laboratorio di pasticceria.

***Caratteristiche costruttive:***

Il fondo commerciale è costituito da vari corpi di fabbrica realizzati in tempi e modi diversi:

Il corpo principale e sicuramente più antico è rappresentato dal fabbricato contraddistinto con i mappali 37 e 34, che si affaccia sulla Via Lunense con due piani fuori terra; il mappale 33 è invece costituito da una corte al cui interno sono stati realizzati dei manufatti con un solo piano fuori terra. Il corpo più antico è realizzato con struttura in muratura e solai interpiano in laterocemento; i manufatti all'interno della corte presentano una struttura perimetrale in muratura ed una copertura di recente realizzazione con struttura in acciaio e pannelli sandwich in lamiera grecata. I vani sono pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, in taluni casi rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio.

***Dotazioni impiantistiche:***

Il fondo commerciale è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, funzionali agli scopi per cui sono realizzati. I servizi igienici sono allacciati al sistema di smaltimento fognario.



**Stato di conservazione:**

L'immobile allo stato attuale risulta utilizzato ed appare in un normale stato di conservazione; le finiture interne sono realizzate con materiali che complessivamente possiamo definire di standard *medio*.

**Dimensioni e Consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene sintetizzata nella seguente tabella:

| Destinazione             | Superficie lorda | H. media |
|--------------------------|------------------|----------|
| Negozi (p.lla 37 sub. 1) | Mq 25,00         | MI 2,70  |
| Laboratorio e servizi    | Mq 74,00         | MI 2,70  |
| Area Scoperta            | Mq 18,00         |          |

**4. ASPETTI GIURIDICI, URBANISTICI, NORMATIVI**

**4.1 Ispezione ipotecaria**

Sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate al 22/02/2018 (Allegato n.4).

- Iscrizione contro ".....", **ipoteca legale** derivante da RUOLO, Pubblico Ufficiale Equitalia Centro s.p.a. rep. 152/6614 del 30/06/2014, nota del 04/07/14, reg. part.553, reg. gen.5385.
- Iscrizione contro ".....", **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da RUOLO, Pubblico Ufficiale Equitalia Centro s.p.a. rep. 493/6616 del 19/05/2016, nota del 20/05/16, reg. part.567, reg. gen.4460.
- Trascrizione contro ".....", **atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento** – Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa Carrara, rep.85/2017 del 30/05/2017, nota del 03/10/17, reg. part.6346, reg. gen.8725.

## 4.2 Contratti di locazione

Sugli immobili in oggetto gravano i seguenti contratti di locazione e uso (allegato n. 5):

- Contratto di Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, tra "....." e la società " . che esercita Autotrasporto merci da e per aree esterne al porto, stipulato in data 20/05/2014 e registrato il 23/05/2014, serie 3, n. 588. Il contratto ha una durata di anni 6 e prevede la locazione, secondo gli usi consentiti, dell'immobile censito al foglio 69, p.lla 14, sub. 1 (capannone in Via del Parmignola). Il canone di locazione è stabilito in €1.000,00 (oltre iva) mensili.
- Il fondo commerciale risulta locato alla ditta non è stato possibile rinvenire il contratto di locazione.

## 4.3 Situazione Urbanistica

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

#### **A) CAPANNONE INDUSTRIALE**

I beni immobili siti in Via del Parmignola ricadono all'interno dell' UTOE 7 – CENTRO ABITATO.

Il capannone non ha classificazione urbanistica e per esso valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle NTA (manufatti non pertinenziali). L'area ricade parte in fascia D5 (commerciale/direzionale), parte in fascia G2 (verde pubblico).

#### **B) FONDO COMMERCIALE**

I beni immobili in Via Lunense ricadono all'interno dell' UTOE 3 – MARINA.

Il fabbricato di antica realizzazione (p.lle 37 e 34) è classificato come A2 (edifici di valore storico, architettonico e/o documentario); la corte e i manufatti sul retro (p.lla 33) ricadono in fascia H3 (verde privato). L' area è soggetta a vincolo paesaggistico e a rischio alluvioni secondo la classificazione PI1, Rischio 2.

### ***Regolarità Urbanistica:***

#### **A) CAPANNONE INDUSTRIALE**

L'unico titolo rinvenuto relativo al capannone in Via del Parmignola è la Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 126/92, progr. 0739928901, pratica n. 4407, rilasciata in data 27/03/1992 al sig. Roberto Squassoni; con il provvedimento viene sanata la costruzione, avvenuta in assenza di permesso, di un manufatto ad uso artigianale. Le caratteristiche e le dimensioni del manufatto oggetto di sanatoria sono rappresentate nella documentazione allegata alla concessione (allegato n. 6): si tratta di una tettoia coperta e chiusa su tre lati con struttura perimetrale mista in muratura e pilastri in acciaio e copertura con struttura in acciaio e lastre in lamiera ad altezza variabile; la superficie complessiva condonata ammonta a mq 212,82 per un volume totale di mc 695,4. In pratica il manufatto condonato ricalca il perimetro del capannone esistente ma per la sola porzione delimitata dal fronte strada fino ad una linea parallela ad esso, posta ad una distanza di ml 7,50. (Allegato n. 8)

A condizione di rilascio della sanatoria viene sottoscritto dal proprietario un "Atto di sottomissione" con il quale ci si impegna a demolire il manufatto nell'evento della realizzazione del PRP delle aree artigianali, qualora l'Amministrazione lo richieda. Tale eventualità non ha avuto corso e per tale motivo si può ritenere decaduto tale vincolo.

Dalla analisi della documentazione allegata alla sanatoria si possono evidenziare le seguenti irregolarità urbanistiche:

- la porzione di capannone oltre i ml 7,50 dal fronte strada è sicuramente illegittima;
- la tettoia aperta realizzata nella corte pertinenziale è sicuramente illegittima;
- la porzione di capannone sanata ha subito un intervento di ristrutturazione, con probabile innalzamento della copertura e modifiche interne, realizzato in assenza di permesso;

Dalla analisi della normativa urbanistica vigente, allo stato attuale non risulta possibile sanare le irregolarità riscontrate.

## **B) FONDO COMMERCIALE**

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi riguardanti i beni siti in Via Lunense.

Dalla analisi dei titoli di provenienza, integrata con l'analisi delle aerofoto storiche della regione toscana (allegato n. 7) è stato possibile ricostruire l'evoluzione storica che ha avuto la costruzione degli immobili.

Il corpo di fabbrica più antico e il manufatto a pianta quadrata collocato sull'angolo nord della corte sono già presenti in data anteriore al 1967 e rimangono invariati fino alla data della acquisizione da parte della attuale proprietà.

Successivamente, con ogni probabilità nel 1988, viene realizzato un primo ampliamento all'interno della corte (p.la 33) ed effettuato il cambio di destinazione da abitazione a fondo commerciale.

In epoca ancora più recente viene completato l'ampliamento all'interno della corte e realizzato un intervento di ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica giacente sul mappale 33, consistente nella realizzazione di una nuova struttura di copertura con tipologia a capanna.

In occasione di quest'ultimo intervento viene probabilmente realizzato il piccolo servizio igienico all'interno del vecchio fondo (p.la 34).

In base a quanto sopra si possono evidenziare le seguenti irregolarità urbanistiche:

- i corpi di fabbrica realizzati in ampliamento all'interno della corte (p.la 33) sono sicuramente illegittimi ed allo stato della normativa urbanistica vigente risultano non sanabili;
- il cambio di destinazione e la fusione delle unità immobiliari sono avvenuti in assenza di permesso ma potrebbero venir regolarizzati, a condizione di soddisfare tutte le normative inerenti tali tipi di interventi.
- La realizzazione di un locale igienico all'interno del vecchio fondo, può venir regolarizzata, a condizione di soddisfare tutte le normative inerenti tali tipi di interventi.

## 5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 5.1 Scopo e criterio di stima

La presente relazione tecnica estimativa ha come finalità principale la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni costituenti la massa degli immobili ascrivibili al fallimento. 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.

Nella scelta del procedimento estimativo, idoneo alla determinazione del corretto valore di mercato, si è 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/artigianali e da fondi commerciali.

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 ogni 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 catastale ed 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.

Le porzioni di immobili che presentano irregolarità urbanistico-edilizie impossibili da sanare sono state valutate con un indice pari allo 0,5 del valore che si avrebbe in condizione di legittimità; questo perché in assenza di provvedimenti amministrativi che comportino la loro

demolizione, viene stimata la possibilità di utilizzazione del bene, anche e soprattutto in condizione di complementarietà con la porzione legittimata.

## 5.2 Valore nello stato di fatto

### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il valore del compendio industriale/artigianale, nello stato di fatto in cui si trova, si ottiene attraverso la seguente tabella di calcolo:

| destinazione               | Sup.lorda | Coeff.<br>Commerciab. | Prezzo unitario | Valore di Mercato  |
|----------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| Capannone legittimato      | Mq 213    | 100%                  | €mq 520,00      | €110.760,00        |
| Capannone irregolare       | Mq 177    | 100% * 0,5            | €mq 520,00      | € 46.020,00        |
| Tettoia irregolare         | Mq 70     | 25% * 0,5             | €mq 520,00      | € 4.550,00         |
| Area scoperta utilizzabile | Mq 590    | 10%                   | €mq 520,00      | € 30.680,00        |
| <b>TOTALE</b>              |           |                       |                 | <b>€192.010,00</b> |

### B) FONDO COMMERCIALE

Il valore del fondo commerciale, nello stato di fatto in cui si trova, si ottiene attraverso la seguente tabella di calcolo:

| destinazione                  | Sup.lorda | Coeff.<br>Commerciab. | Prezzo unitario | Valore di Mercato |
|-------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Fondo commerciale             | Mq 52     | 100%                  | €mq 1.050,00    | € 54.600,00       |
| Fondo commerciale illegittimo | Mq 20     | 100% * 0,5            | €mq 1.050,00    | € 10.500,00       |
| Area scoperta utilizzabile    | Mq 18     | 10%                   | €mq 1.050,00    | € 1.890,00        |
| <b>TOTALE</b>                 |           |                       |                 | <b>€66.990,00</b> |

Si ritiene che sussistano le condizioni giuridiche per intraprendere il procedimento di usucapione dell'immobile ad uso negozio, individuato con il mappale 37, sub.1; in tal caso al valore del fondo commerciale dovrebbe essere aggiunto il seguente:

| destinazione                            | Sup.lord<br>a | Coeff.<br>Commercia<br>b. | Prezzo unitario | Valore di<br>Mercato |
|---|---------------|---------------------------|-----------------|----------------------|
| Negozio (* da usucapire)                | Mq 25         | 100%                      | €mq 1.600,00    | € 40.000,00          |
| * costo pratica usucapione (a detrarre) |               |                           |                 | - € 5.000,00         |
| <b>TOTALE</b>                           |               |                           |                 | <b>€35.000,00</b>    |

## 6. CONCLUSIONI

Il valore degli immobili facenti parte della massa dei beni ascrivibili al fallimento della società ".....", nonché del socio illimitatamente responsabile ....., ammonta in cifra tonda a:

- |  |              |
|--|--------------|
| A) Capannone in Via del Parmignola                         | € 192.000,00 |
| B) Fondo commerciale in Via Lunense (quota di proprietà ½) | € 67.000,00  |
| C) Negozio in Via Lunense (da acquisire con usucapione)    | € 35.000,00  |

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, 26 febbraio 2018

IN FEDE

Dott. Arch. Francesco Coltelli


  
 Architetto  
**COLTELLI**  
**Francesco**

## 7. ALLEGATI

Si allega alla relazione la seguente documentazione:

1. Documentazione Catastale
2. Titoli di provenienza
3. Documentazione Fotografica
4. Ispezione Ipotecaria
5. Contratti di locazione
6. Titoli Edilizi
7. Aerofoto storiche
8. Elaborati grafici