

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

Fallimento n°31/2017

**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 immobili di pertinenza della procedura n. 31/2017, per il fallimento della società “.....  
**in liquidazione**”, nonché del socio illimitatamente responsabile **Sig.** .....

## 1. PREMESSA

La presente trattazione costituisce integrazione alla precedente Relazione di Consulenza Tecnica, redatta dallo stesso scrivente in data 26/02/2018, riguardante i beni immobili di pertinenza della procedura n. 31/2017 per il fallimento della società “..... **in liquidazione**”, nonché del socio illimitatamente responsabile **Sig.** .....; tale integrazione si riferisce alla sola valutazione del bene elencato alla lettera A) e denominato “*CAPANNONE INDUSTRIALE*”.

Tutte le considerazioni effettuate relativamente agli altri beni immobili restano invariate.

## 2. VALUTAZIONE DEL “CAPANNONE INDUSTRIALE”

L’integrazione consiste nella revisione della valutazione del bene e si rende necessaria alla luce delle seguenti considerazioni.

Il Valore dei capannoni industriali ha subito un consistente calo negli ultimi anni, a causa della crisi economica conseguente alla pandemia.

Viene riportata a seguire la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’agenzia delle entrate per la zona in questione e per gli immobili produttivi:

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

### **Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

**Provincia:** MASSA CARRARA

**Comune:** CARRARA

**Fascia/zona:**

Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA

**Codice zona:** C2**Microzona:** 2**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni industriali	Normale		460	650	
Laboratori	Normale	650	920	L			

Come si evince dalla tabella sopra riportata, il valore minimo di un capannone industriale in stato conservativo “normale” ammonta ad €/mq 460,00.

Il capannone in oggetto versa in cattivo stato di conservazione e presenta un grado di finitura pessimo, considerazioni che autorizzano ad una svalutazione del bene pari all' 80% del valore minimo indicato, da cui si deduce il valore unitario, pari a:

$$\text{€/mq } 460,00 * 80\% = \text{€/mq } 368,00$$

Applicando tale valore unitario allo schema di calcolo già utilizzato nella precedente relazione di stima si ottiene:

destinazione	Sup.lorda	Coeff. Commercib.	Prezzo unitario	Valore di Mercato
Capannone legittimato	Mq 213	100%	€/mq 368,00	€76.384,00
Capannone irregolare	Mq 177	100% * 0,5	€/mq 368,00	€ 32.568,00
Tettoia irregolare	Mq 70	25% * 0,5	€/mq 368,00	€ 3.220,00
Area scoperta utilizzabile	Mq 590	10%	€/mq 368,00	€ 21.712,00
<b>TOTALE</b>				<b>€133.884,00</b>

--- 0 ---

### 3. CONCLUSIONI

Il valore di mercato del “CAPANNONE INDUSTRIALE”, alla luce della presente revisione, ammonta in cifra tonda ad €134.000,00 (euro centotrentaquattromila).

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, 05 novembre 2021

IN FEDE

Arch. Francesco Coltelli



Architetto  
**COLTELLI**  
Francesco

Stampa circolare:  
n. 227  
Sezione A/a  
CANTIERI, PAESAGGI E COSTRUZIONI