

**18 TRIBUNALE CIVILE DI MASSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento ITALMARMISrl n° Reg. 32/2022**

**Tecnico Stimatore : Geom. Pierluigi Silvestri**

**Giudice delegato : Dott. Pellegrini Alessandro**

**Curatori nominati: Dott. A. Bononi – Avv. G.M Altadonna**

---

In data 06/02/2023 il Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegrini, nominava il sottoscritto Geom. Pierluigi Silvestri affinché :

*“ Il Perito, letti gli atti e documenti presenti nel fascicolo, alla luce della relazione già a suo tempo redatta e dell’attività già svolta, effettuò un sopralluogo presso l’opificio della fallita, avendo cura di estendere verbale nel quale sia data precisa contezza della data, dell’orario di inizio e di fine lavori, delle persone presenti al sopralluogo stesso, facendo sottoscrivere il verbale anche agli eventuali collaboratori dello stesso.*

*Effettuò rappresentazioni fotografiche sia delle parti esterne, su ogni lato degli immobili e con dettaglio di particolari da evidenziarsi, e delle parti interne, di ogni singolo spazio, in modo che sia ritratto in ogni sua porzione e non risultino spazi interni non oggetto di rappresentazione fotografica. In ogni caso la rappresentazione fotografica deve riguardare ogni dettaglio citato in perizia.*

*Riferisca, utilizzando la certificazione ipocatastale redigenda dal Notaio Sara Rivieri se le trascrizioni (sia a favore, che contro) risalgano sino ad un atto di acquisto*



*derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla sentenza di fallimento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda ad confermare/aggiornare la propria relazione 26 febbraio 2022, eventualmente anche con ulteriore accesso agli Uffici della PA, ove ritenuto necessario, individuando e fornendo la descrizione **aggiornata** dei beni immobili e mobili di proprietà della fallita e comunque di ogni bene rinvenuto; effettuando la valutazione **aggiornata** di mercato e di immediato realizzo degli stessi, partitamente, ovvero predisponendo lotti omogenei, anche e soprattutto dal punto di vista economico, in vista di una loro “liquidazione”, della loro allocazione, del vincolo di fatto ovvero della loro pertinenzialità; verificando l’esistenza **aggiornata** di formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura, anche di natura consortile e/o condominiale, gravanti sui beni, in particolare ipoteche, pegni, domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni, altri pesi o limitazioni d’uso (indicando il nominativo del creditore a favore del quale è presa l’iscrizione/trascrizione ovvero il pegno); voglia altresì verificare/confermare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; voglia segnalare la necessità/opportunità, descrivendo in ipotesi attività e gli eventuali costi, in funzione della vendita, di rimozione, di smaltimento, di riciclo dei materiali (olii, rifiuti ecc... presenti nei sopra indicati siti) rinvenendi in occasione dei sopralluoghi, all’uopo utilizzando anche collaboratori;*

*In particolare il Perito dovrà*

***In relazione ai beni immobili rinvenuti***

*riferire (confermare/aggiornare) circa:*

- all’identificazione dei beni immobili comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni;*
- alla compiuta descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita*



*immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il perito se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

*- ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, l'esatta data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985, ovvero se sussistano specifiche autorizzazioni edilizie, individuandole;*

*- ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.*

*- In caso di opere abusive, ad effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

*- a reperire ed allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

*- ad identificare catastalmente degli immobili, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale atto di vendita;*

*- a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data della iscrizione a ruolo della presente procedura concorsuale, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed*



*abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale e/o consortile, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ovvero quelli che rimarranno opponibili;*

*- a determinare il valore di immediato realizzo degli immobili di proprietà della fallita sulla base della metodologia che segue:*

*i) Illustrazione dei principali metodi di stima dei beni immobili;*

*ii) Indicazione del metodo di stima utilizzato nel caso concreto, dando ampia ed esaustiva motivazione della scelta effettuata e della preferenza accordata rispetto agli altri metodi, avendo cura altresì di specificare le eventuali criticità e gli elementi di scarsa attendibilità dei metodi alternativi;*

*iii) Stima del valore di mercato sulla base del metodo sopra indicato;*

*iv) Stima del valore di immediato realizzo previa applicazione, al valore di mercato, della più probabile percentuale di abbattimento del valore del bene sottesa alla vendita concorsuale, facendo riferimento agli studi di appositi e noti istituti di scienze economiche che hanno individuato, all'esito dell'analisi di un elevatissimo numero di procedure di vendita giudiziaria, la percentuale media o più probabile di abbattimento distinta per tipologia di bene;*

*v) ad accertare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza di fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale/consortile, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-*



*artistico.*

*Verificare in particolare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specificherà altresì l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali/consortili non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso e lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*

*vi) ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*vii) ad allegare le planimetrie degli immobili.*

***In relazione ai beni mobili rinvenuti***

*riferire (confermare/aggiornare) circa:*

*viii) all'identificazione dei beni mobili, redigendo specifico elenco descrittivo, anche fotografico;*

*ix) Effettuare quindi una stima del probabile valore di immediato realizzo degli stessi, singolarmente ovvero per singolo lotto, tenendo conto che, per buona parte di essi trattasi di beni già funzionali all'attività di impresa e che, pertanto, dovranno/potranno essere necessariamente ceduti unitamente all'immobile.*

***In relazione agli eventuali rifiuti ed agli altri beni rinvenendi da smaltire:***

*riferire (confermare/aggiornare) circa:*

*x) I materiali rinvenuti, le loro caratteristiche, la loro allocazione e conservazione, segnalando la necessità/opportunità, descrivendo, in ipotesi, la necessaria/opportuna attività ed i relativi costi, di rimozione, riciclo/smaltimento, il tutto anche in funzione della vendita, anche degli immobili.*

*Con specifica che : Il perito nella relazione dovrà, in linea di massima, attenersi alle indicazioni di redazione di cui all'allegato schema (all.alfa); in ogni caso ed in ipotesi, anche per una più facile ed immediata lettura dei risultati di stima, provvedere all'autonomo e distinto sviluppo dello stesso, quantomeno come allegato al proprio elaborato.*



**INDICE SINTETICO** (come da allegato Alfa)

<b>1- BENI:</b>	<b>PAG. 8</b>
<b>2- DATI CATASTALI</b>	<b>PAG. 8</b>
<b>3- STATO DI POSSESSO</b>	<b>PAG. 8</b>
<b>4- ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI MEZZI MECCANICI ED AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>5- CREDITORI ISCRITTI</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>6- COMPROPRIETARI</b>	<b>PAG. 9</b>
<b>7- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI</b>	<b>PAG. 9-10</b>
<b>8- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:</b>	<b>PAG-10-12</b>
<b>9- DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):</b>	<b>PAG. 13-14</b>
<b>10-STATO DI POSSESSO:</b>	<b>PAG. 14</b>
<b>11-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE CONSORTILI:</b>	<b>PAG. 14</b>
<b>12-ALTRE INFORMAZIONI:</b>	<b>PAG. 14</b>
<b>13-PRATICHE EDILIZIE:</b>	<b>PAG. 15</b>
<b>13a-CONFORMITA' EDILIZIA:</b>	<b>PAG. 16</b>
<b>14-DESCRIZIONE:</b>	<b>PAG.17-18</b>
<b>15-VALUTAZIONE:</b>	<b>PAG. 20-22</b>
<b>16-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:</b>	<b>PAG. 22-25</b>
<b>17-BENI MOBILI – ATTREZZATURE E MACCHINARI</b>	<b>PAG. 26-33</b>
<b>18-BENI MOBILI – MATERIALE LAPIDEO</b>	<b>PAG. 29-32</b>
<b>19-RIEPILOGO FINALE DEI VALORI</b>	<b>PAG. 32-33</b>
<b>20- FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>PAG. 35-37</b>



**PREMESSA :**

Con sentenza emessa il 13 dicembre 2022, depositata in Cancelleria Fallimentare il 14 dicembre 2022, il Tribunale di Massa ha dichiarato il fallimento della società “ITALMARMI SRL unipersonale in liquidazione“ con sede in Massa, Via Marina Vecchia n. 204.

Nella stessa sentenza veniva nominato Giudice Delegato, il Dott. Alessandro Pellegrini e Curatori l'avv. Giovanni Maria Altadonna ed il Dott. Simone Torre, quest'ultimo successivamente sostituito, a seguito di non accettazione dell'incarico per incompatibilità, dal Dott. Attilio Bononi, giusta nomina collegiale del 22/23 dicembre 2022.

La pronuncia di fallimento è stata preceduta da due procedure concorsuali minori (il 10 agosto 2021 è stato depositato ricorso cd. “in bianco” poi “abbandonato”) la NR. 10/2021 CP. (il 02 gennaio 2022 è stato depositato ricorso cd. “pieno” la cui ammissione è stata poi revocata ex art. 173 LF.) la NR. 1/2022 CP.

Il sottoscritto, nell'ambito della fase antecedente all'ammissione alla procedura concordataria NR. 1/2022 CP, era già stato chiamato dal Collegio a “verificare” i valori di cui alla perizia Arch. Bondielli, perito dell'azienda, allegata all'attestazione del Rag. Giacomelli.

\* \* \*

La fallita ITALMARMI SRL è (era) società con una discreta storia aziendale (è stata costituita il 14/06/1979) e risulta abbia sempre svolto attività di segazione, lavorazione e commercializzazione di materiale lapideo (precipuaente lavorava blocchi di marmo, perlopiù informi, che venivano lavorati al fine della produzione e commercializzazione di “marmette” per pavimenti e rivestimenti).

ITALMARMI SRL esercitava la propria attività nell'opificio di proprietà sito in Massa via Marina Vecchia n. 204, costituito da immobili e macchinari ed ove si sono rinvenuti beni che saranno oggetto di stima.

L'attività aziendale non è esercitata da anni (dall'agosto 2020) e, in specie per i macchinari, la circostanza ha comportato un progressivo “ammaloramento” dei beni, “ammaloramento” che sarà “valorizzato” nella presente perizia.

Si deve altresì premettere che, per poter procedere alla corretta individuazione e descrizione dei beni (compendio immobiliare e beni tutti presenti in sito) e alla loro valutazione, si è reso necessario procedere alla “pulizia” del sito, in buona parte invaso da rovi e sterpaglie, che rendevano impossibile il loro riconoscimento nonché la rilevazione dei beni nonché del materiale anche lapideo ivi presente. A tale scopo lo scrivente, previa informativa ai curatori, chiedeva due preventivi a ditte specializzate, nello specifico alla “La Betulla Srl” e la “Coop destra Frigido” (vedasi preventivi allegati) all'esito



delle offerte si concordava di affidare i lavori alla “Coop destra Frigido” per un costo di €. 2.700,00, oltre oneri fiscali<sup>1</sup>.

Come richiesto dal Giudice Delegato, il sottoscritto perito estimatore si atterrà (ove possibile) nella redazione del presente elaborato, all’ordine logico dei punti indicati nell’allegato Alfa.

### **1-BENI:**

I beni oggetto di stima sono composti da un immobile a destinazione industriale artigianale, rimasto attivo fino all’anno 2020, destinato a laboratorio di prodotti lapidei, di proprietà della società ITALMARMÌ S.R.L., sito nel Comune di Massa in Via Marina Vecchia n. 204, da macchinari per la lavorazione del marmo e materiale lapideo rinvenuti nell’opificio.

### **2- DATI CATASTALI RELATIVI AI BENI IMMOBILI**

I beni immobili risultano censiti all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio come segue (Allegato n. 4) :

#### **Catasto Fabbricati - Comune di Massa**

<b>FG.</b>	<b>MAPP.</b>	<b>SUB</b>	<b>ZC</b>	<b>CATEG.</b>	<b>CL</b>	<b>CONSTIT.</b>	<b>SUP CAT</b>	<b>RENDITA</b>
<b>113</b>	<b>529</b>		<b>1</b>	<b>D/1</b>				<b>€ 6.753,19</b>

#### **Catasto Terreni - Comune di Massa ,**

Al catasto terreni il mappale 529, del foglio 113, denominato “ente urbano” con una superficie di mq 4.619.

Il mappale 529 è stato generato a seguito di “variazione geometrica del 06/11/1995 in atti dal 14/11/1995 atto in deroga (n. 2500.1/1995) originato dalla soppressione e fusione delle seguenti particelle: mappale 259, mappale 260, mappale 455 e mappale 458.

Confini : L’immobile confina con strada Via Marina Vecchia, fiume Frigido, mappale 411 di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO, mappale 459 di proprietà di Segherie Valli Aostane Massa Svam di Traglio.

### **3- STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo all’intero compendio erano stati apposti sigilli dai curatori, Dott. Bononi ed Avv. Altadonna, e non vi erano tracce di occupazione abusiva.

<sup>1</sup>) Il sottoscritto perito estimatore, si è avvalso della suddetta ditta anche per verificare il contenuto dei Silos di depurazione fanghi presenti in sito al fine di accertare, per quanto possibile, la presenza in essi di fanghi derivanti dalle lavorazioni comunemente denominati “Marmettola”.





#### **4 - ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI MEZZI MECCANICI ED AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

All'immobile si accede percorrendo Via Marina Vecchia, con direzione Monti - Mare all'altezza della località chiamata la Gioconda, in prossimità dell'Obelisco ivi esistente, sulla destra, seguendo il senso di marcia è presente una strada denominata Via Sottoponte, che permette di raggiungere il complesso a mezzo di ingresso carraio delimitato con un cancello metallico, ubicato su detta strada. La viabilità e la larghezza del cancello permette l'ingresso ad automezzi articolati, anche di grandi dimensioni. Si deve segnalare che una piccolissima striscia di terreno adiacente il confine lato monti, risulta catastalmente intestata a terzi ma, di fatto, è inserita nella viabilità pubblica .

Il compendio risulta completamente recintato, con il piazzale di manovra e stoccaggio totalmente pavimentato, con bitume e alcune parti in cls.

L'interno dei fabbricati è accessibile a soggetti diversamente abili, limitatamente alle zone di lavorazione, mentre per le restanti zone dovrebbero essere predisposti ausili particolari o variazioni del piano di calpestio.

#### **5- CREDITORI ISCRITTI – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 16 luglio 2020 al n. 608 reg. part. per la somma di Euro 70.000,00 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA, in forza di Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa nr. 290/2020.

- pignoramento immobiliare trascritto a Massa in data 21 gennaio 2021 al n. 400 del reg. part. da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA<sup>2</sup>.

Sul punto si rimanda, comunque, alla precipua relazione notarile redatta dal Notaio Sara Rivieri, nominato all'uopo dal G.D., ed allegata alla presente.

#### **6 COMPROPRIETARI**

Non risultano comproprietari oltre la fallita.

#### **7- CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

Il compendio immobiliare sopraindicato risulta di esclusiva proprietà della società ITALMARMI S.r.l., con sede in Massa in via Marina Vecchia n.204, capitale sociale 46.482,00 interamente versato,

<sup>2</sup>) il detto pignoramento ha dato luogo alla procedura esecutiva immobiliare Tribunale di Massa nr. 4/2021, oggi spesa e presa a riserva dal GE per la pronuncia di estinzione ex art. 51 LF.



codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Massa Carrara 00223670456, REA MS-72996.

La proprietà è pervenuta alla fallita giusto atto ricevuto dal notaio Dario Dalle Luche, già di Massa, in data 8 luglio 1992, repertorio n. 40603 e trascritto a Massa Carrara in data 17 luglio 1992 al n. 5162 del reg. part. portante l'acquisto dalla società " Professional Ducato Leasing S.p.a.", con sede in Pisa, che, a sua volta, ne era divenuto proprietario con atto ricevuto sempre dal notaio Dario Dalle Luche, allora di Montignoso, in data 23 dicembre 1986, al repertorio n. 30967/8637, registrato a Massa in data 9 gennaio 1987 al n. 70 ed ivi trascritto, in data 5 gennaio 1987, al n. 64 del reg. part. A tutto il giorno 1 marzo 2023, i beni predetti risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura ad eccezione:

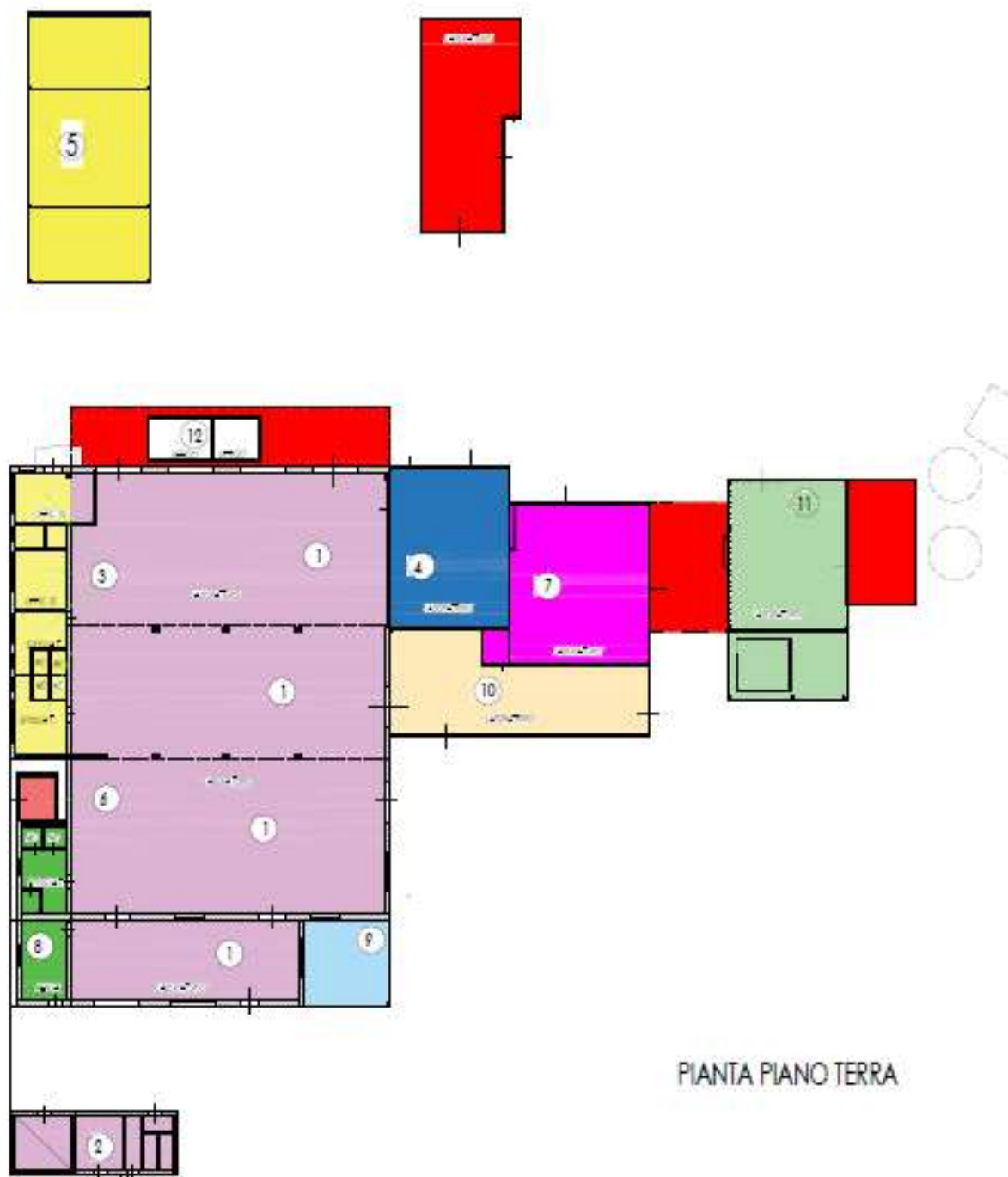
- ipoteca giudiziale iscritta a Massa il 16 luglio 2020 al n. 608 del reg. part. per la somma di Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) a favore della " Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." con sede in Siena, Codice Fiscale 00884060526 ( domicilio eletto presso Avv. Roberto Lazzini , Viale xx Settembre n. 177, Carrara) e contro la società ITALMARMI S.r.l. a garanzia di un credito di Euro 62.446,50, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Massa il 16 aprile 2020 repertorio n. 290;
- pignoramento immobiliare trascritto a Massa in data 21 gennaio 2021 al n. 400 del reg. part., notificato in data 4 gennaio 2021 al repertorio n. 207, a favore della " Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." con sede in Siena, Codice Fiscale 00884060526, e contro la società ITALMARMI S.r.l.;
- sentenza dichiarativa di fallimento pronunciata dal Tribunale di Massa in data 13 dicembre 2022 al repertorio n. 39 e trascritta a Massa Carrara in data 1 marzo 2023 al n. 1524 del reg. part. a favore della " Massa dei creditori del Fallimento ITALMARMI S.r.l. unipersonale in liquidazione";

**In ragione di quanto sopra la continuità delle trascrizioni risulta garantita.**

## **8- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

Al fine di rendere una più chiara lettura della presente relazione, il sottoscritto ha provveduto a "dividere" i beni immobili della fallita in funzione del loro uso/età, riportandoli e descrivendoli graficamente in una tavola esplicativa allegata (Plan. A1) indicando in essa anche tutti i dati tecnici utili per una più chiara lettura tecnica e descrivendoli comunque nella tavola che segue.





### Rif. Plan. 1 - Immobile principale

Da quanto verificato la costruzione del manufatto principale è stata eseguita verso la metà degli anni 50 , comprendente un vasto ambiente, destinato a laboratorio, diviso in tre campate e da due file di pilastri; con tetto in parte a capanna e in parte con copertura piana.

La tipologia costruttiva di detta porzione è in Struttura portante – Pilastri e travi in cemento armato con tamponatura in laterizio e intonaco al civile. Nelle parti a coperte a capanna è presente una contro soffittatura in pannelli di polistirolo ancorati ad una struttura metallica di tipo leggero.

Le aperture sono in metallo, con porte esterne dotate di lastre metalliche, mentre le finestrate sono



a vetro singolo.

La pavimentazione risulta in battuto di Cls, deteriorato dall'uso.

Per quanto riguarda l'impiantistica si segnala che è posta quasi completamente fuori traccia in canaline e/o similari, da revisionarsi in quanto non più a norma.

Non è presente impianto di riscaldamento/raffreddamento.

Si evidenzia lo scarso stato generale di conservazione e manutenzione, sia per l'epoca di costruzione, sia per la scarsa manutenzione, sia per la cessazione dell'attività, risalente a tre anni fa.

**Rif. Plan. N° 2** – Fabbricato vetusto, a ridosso del fiume Frigido, in parte sua area demaniale, giusta descrizione grafica nella planimetria, adibito in parte a cabina elettrica e, in parte, destinato a magazzino e servizi, il tutto in stato di completo abbandono, invaso da detriti e con parte del tetto crollato .

**Rif. Plan. N°3** – Ampliamento verso monte, realizzato nell'anno 1977, composto da n. 2 uffici, locale wc, disimpegno, n. 2 spogliatoi con all'interno 2 wc ciascuno.

Le caratteristiche costruttive sono simili a quelle della porzione principale.

**Rif. Plan. N° 4** – Ampliamento verso mare, realizzato nell'anno 1979. Le caratteristiche costruttive sono simili a quelle della porzione principale; lo stato di manutenzione è pessimo.

**Rif. Plan. N° 5** – Tettoia per il ricovero delle auto, realizzato nell'anno 1979, formata da profilati in ferro coperta da lamiera .

**Rif. Plan. N° 6** – Cabina elettrica, in muratura.

**Rif. Plan. N° 7** – Ampliamento destinato a laboratorio, realizzato con struttura precaria di profilati verticali di acciaio. Quasi tutti gli impianti sono a vista e non a norma. Lo stato di manutenzione è pessimo.

**Rif. Plan. N° 8** – Ampliamento in muratura realizzato alla fine degli anni '80, costituito da locale spogliatoio, da 2 wc, locali doccia e mensa; stato di manutenzione scarso.

**Rif. Plan. N° 9** – Tettoia in struttura precaria costituita da montanti e travi in ferro, copertura pannello sandwich autoportante. La relativa superficie si esclude dalla valutazione poiché totalmente abusiva.

**Rif. Plan. N° 10** – Porzione in ampliamento a carattere precario utilizzata come magazzino, con struttura in ferro, tamponata con pannellatura tipo sandwich, tetto coperto con pannelli autoportanti.

**Rif. Plan. N° 11** – Box prefabbricato ad uso ufficio, costituito da struttura in ferro tamponato con pannellature tipo sandwich.

**Rif. Plan. N° 12** – Tettoia in struttura precaria eseguita senza titolo edilizio, e non sanabile, si prevede la rimessa in pristino.

**Rif. Plan. N° 13** – Tettoia in struttura precaria anch'essa abusiva, si prevede la sua rimozione.



**Rif. Plan. N° 14** – Tettoia a sbalzo in struttura precaria abusiva da demolire.

**Rif. Plan. N° 15** – Manufatto in struttura precaria abusiva da demolire.

## **9- DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nel Comune di Massa; si sviluppa su di un lotto di terreno compreso tra la Via Marina Vecchia, il Fiume Frigido e la strada comunale Via Sottoponte. La zona limitrofa è caratterizzata da edifici a destinazione mista, ovvero, con aziende che operano nel settore lapideo, edifici residenziali, oltre la presenza di attività commerciali. ITALMARMÌ SRL vi svolgeva attività nel settore della lavorazione e trasformazione di prodotti lapidei.

Per avere una migliore identificazione del manufatto principale e dei corpi accessori, si rimanda a quanto illustrato nella planimetria generale ove sono evidenziati i singoli manufatti corredati da numerazione progressiva e con la loro descrizione nei paragrafi che precedono.

### **9- Area urbanistica:**

Il Regolamento Urbanistico comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019, ha destinato l'area su cui ricade l'immobile all'interno del "Sistema Funzionale Produttivo" tra gli "Edifici ed Aree a Carattere Industriale/Direzionale".

L'area in questione rientra tra le aree "stralciate" per le quali è avvenuta la "Ripubblicazione" del piano.

Alla data odierna il piano ripubblicato (parti del Regolamento Urbanistico stralciate e ripubblicate) è stato adottato ed approvato con delibera di CC n. 117 del 20/07/2021.

Tecnicamente, al momento, vigono le previsioni del vecchio PRG 1980 che prevede per il lotto in questione in parte destinazione "zona industriale marmifera e zona artigianale", parte "vincolo di rispetto stradale" ed in parte in "Allargamento stradale";

Vincoli:

- Pericolosità geologica – Una porzione limitata di terreno e piccola porzione di fabbricati esistenti, per una fascia che corre lungo il fiume Frigido, in classe di pericolosità geologica "G.3b- Pericolosità elevata, corrispondente alla classe P.F.E. del PAI dell'Autorità di Bacini Toscana Nord".
- Carta Geomorfologica – il terreno ricade all'interno della classificazione "Tratti di corsi d'acqua e impluvi e/o soggetti a fenomeni di sovralluvionamento (dis)".
- Vincolo Paesaggistico (150 mt dai corsi d'acqua).
- Vincolo PAI – Il terreno è marginalmente lambito, in corrispondenza della sponda del fiume Frigido, dal vincolo PIME (Pericolosità idraulica Molto elevata) (Allegato n. 10)



- Vincolo idraulico: Il fiume Frigido è compreso nel “reticolo idrografico regionale”, pertanto inedificabilità assoluta nella fascia di 10 mt dai corsi d’acqua (R.D. 25 luglio 1904 n. 523- Il divieto di costruzione ad una certa distanza dagli argini dei corsi d’acqua demaniali, imposto dall’art. 96 lett. f).

#### **10- STATO DI POSSESSO:**

Come già riferito, al momento del sopralluogo all’intero compendio della fallita, erano stati apposti i sigilli da parte dei curatori Dott. Bononi ed Avv. Altadonna e nei vari locali non vi erano tracce di occupazione abusiva .

#### **11- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE CONSORTILI:**

Sotto il profilo tecnico non risultano sui beni, ad eccezione dei vincoli derivanti dalle destinazioni urbanistiche , altri vincoli rintracciabili .

Per quanto riguarda Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente<sup>3</sup>, si rimanda alla relazione notarile redatta dal Notaio Sara Rivieri, sinteticamente riportata **al Punto 6** della presente, ed interamente da intendersi qui richiamata.

#### **12- ALTRE INFORMAZIONI:**

Trattandosi di complesso industriale sorgente su area privata, non sono presenti vincoli di natura condominiale e consortile e di conseguenza spese in corso o deliberate, ad eccezione di eventuali oneri da versarsi ad enti pubblici per adduzioni d’acqua e/o tasse comunali, regionali dipendenti dalla zona e dalla specifica attività svolta.

Non risulta presente alcuna Attestazione Prestazione Energetica o Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

#### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

A seguito di rogito Notaio Dario Dalle Luche del 08 /07/1992 repertorio n. 40603, trascritto il 14/07/1992 al n. 5162 di particolare, la società PROFESSIONAL DUCATO LEASING S.P.A. vende alla società ITALMARMI S.R.L. il compendio immobiliare censito in catasto al foglio 113 mappali 260 sub 1 e 2 , 455, 458 e 259<sup>4</sup>.

<sup>3</sup>) Solitamente, Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, Atti di asservimento urbanistico, Vincoli ed oneri giuridici, Pignoramenti, ipoteche, domande giudiziali.

<sup>4</sup>) A seguito di “variazione geometrica del 06/11/1995 in atti dal 14/11/1995 atto in deroga (n. 2500.1/1995)” è avvenuta la soppressione dei mappali 259 , 260, 455 e 458. La soppressione è originata il mappale 529 di mq 4.619. Il tutto è evidenziato nello storico ventennale redatto dal Notaio Sara Rivieri più volte richiamato.



**13- PRATICHE EDILIZIE:**

1. Licenza Edilizia n. 77-5-03 del 25/05/1977, rilasciata a Cella Anne e Paola, per la “costruzione di servizi in ampliamento all’opificio industriale” in Via Marina Vecchia località Gioconda .
2. Concessione Edilizia n. 79-3-27 del 31-3-1979, rilasciata a Cella Anne e Paola, per “progetto a titolo precario ampliamento fabbricato ad uso industriale” in Via Marina Vecchia n. 204
3. Concessione edilizia in sanatoria n. 92-06-25/S del 29/06/1992 rilasciata ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47 .
4. Richiesta di sanatoria per abusi edilizi (DL. 551/94) protocollo 11523 del 04/04/1995.
5. Concessione edilizia e grafici per la costruzione della recinzione.

A seguito delle ricerche effettuate è emerso che per gli immobili che seguono i titoli edilizi ad essi ascrivibili sono, per gli immobili descritti ai:

**Rif. Plan. N° 1 - Rif. Plan. N° 2 – Rif. Plan. N° 3 – Rif. Plan. N° 4 – Rif. Plan. N° 5 – Rif. Plan. N° 6 – Rif. Plan. N° 7** (nucleo originario del compendio) risulta già in parte inserito nella Licenza Edilizia n. 77-5-03 del 25/05/1977, nella Concessione Edilizia n. 79-3-27 del 31-3-1979, e nella Concessione edilizia in Sanatoria n. 92-06-25/S del 29/06/1992, rilasciata ai sensi della Legge 28/2/1985 n. 47.

Per gli immobili descritti ai :

**Rif. Plan. N° 8 – Rif. Plan. N° 9 – Rif. Plan. N° 10 – Rif. Plan. N° 11 – Rif. Plan. N° 12** le relative porzioni sono state oggetto richiesta di sanatoria per abusi edilizi ai sensi del DL. 551/94, con domanda protocollata al N° 11523, del 04/04/1995. Da quanto accertato dallo scrivente presso i competenti uffici la richiesta non ha completato il suo iter procedurale ed è in attesa di esame e rilascio di concessione in sanatoria presso l’Ufficio comunale.

Si segnala che lo scrivente ha chiesto ai competenti uffici informazioni circa le tempistiche e modalità per la conclusione dell’iter amministrativo; l’ufficio preposto informava il sottoscritto che per il completamento della pratica di sanatoria occorre il nulla osta idraulico da parte dei competenti uffici, in quanto una parte degli abusi ricade in parte nella fascia di inedificabilità assoluta ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, non ancora acquisito e che in caso di mancato rilascio del nulla osta la domanda sarà dichiarata improcedibile, con la conseguente obbligo di demolizione delle opere oggetto di sanatoria.

Per gli immobili descritti ai:

**Rif. Plan. N° 13 – Rif. Plan. N° 14 – Rif. Plan. N° 15**

Si è accertato che detti manufatti risultano essere stati realizzati in assenza totale di titolo e che difetta richiesta di sanatoria.



Alla data odierna non sussistono i presupposti per legittimare tali abusi e pertanto, verrà omessa la loro stima, e sarà prevista, di contro, nel capitolo valutazioni, la spesa in detrazione per la loro demolizione.

### **13a-Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

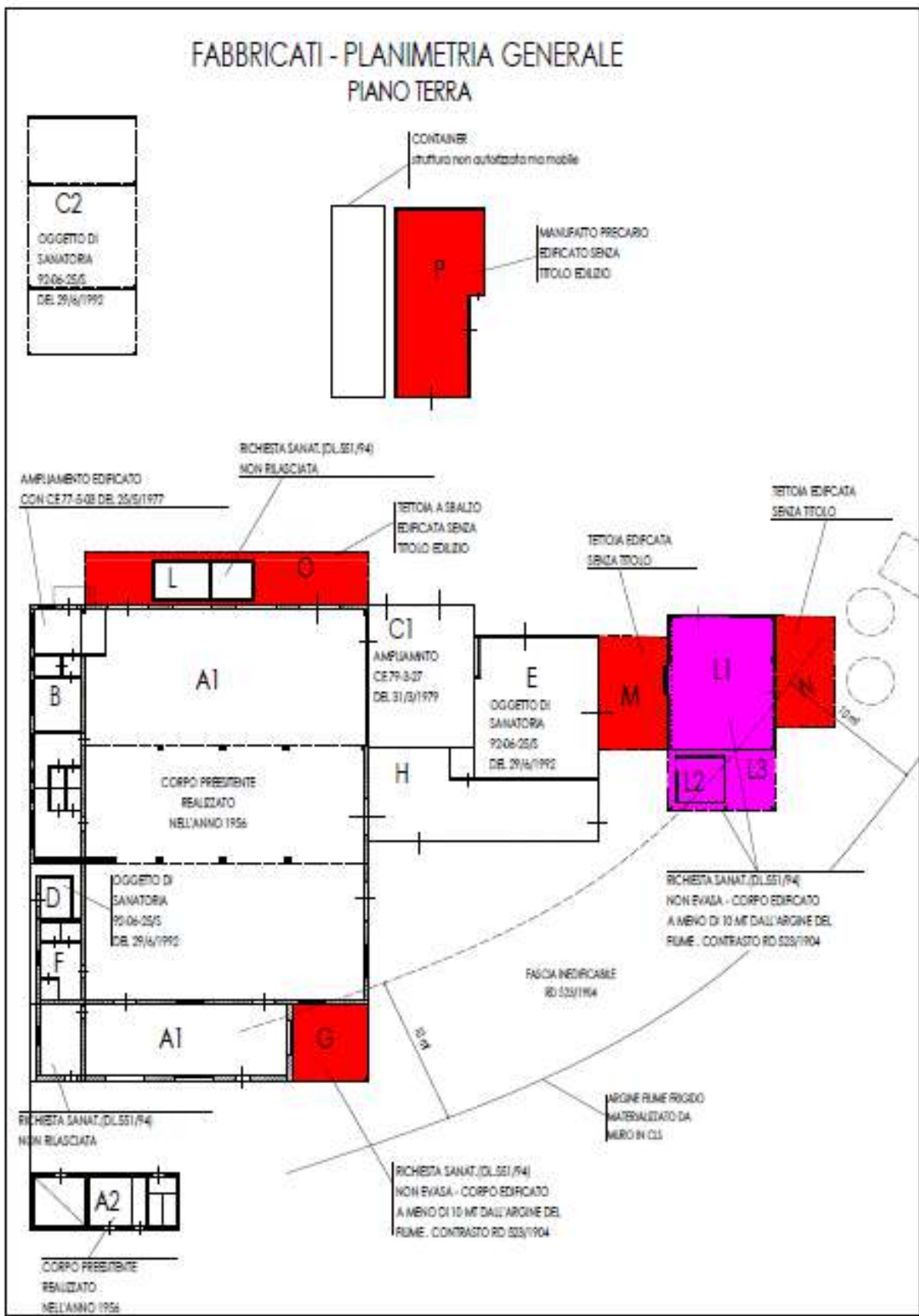
Si sono rilevate le seguenti opere abusive (indicate colorazione rossa nella planimetria che segue) che al momento risultano prive di qualsiasi titolo legittimante.

- Tettoia indicata sub M grafico allegato Colore rosso.
- Tettoia indicata con la lettera N grafico allegato Colore rosso.
- Tettoia a sbalzo indicata con la lettera O grafico allegato Colore rosso.
- Manufatto in struttura precaria situato al centro del lotto all'interno del quale è collocato un telaio per la segagione di blocchi di marmo, indicato con la lettera P grafico allegato Colore rosso.
- Tettoia indicata con la lettera G grafico allegato Colore rosso.

Le strutture L 1-2-3 pur rientranti in parte entro il limite della fascia inedificabile, potrebbero essere oggetto di parziali rilasci di concessioni, con prescrizioni al momento della richiesta del vincolo idraulico.







**14-DESCRIZIONE:**

Il compendio immobiliare in oggetto è situato nel Comune di Massa , in Via Marina Vecchia e si



erge su di un lotto di terreno compreso tra la Via Marina Vecchia, e il Fiume Frigido e la strada comunale e Via Sottoponte. Per ottenere una diretta impressione visiva del sito, si riporta di seguito un immagine satellitare , con il lotto in esame cerchiato in rosso.



La zona è caratterizzata da edifici a destinazione mista, ovvero, con aziende che operano nel settore lapideo, edifici residenziali, oltre la presenza di attività commerciali.

ITALMARMÌ SRL nel compendio, come detto, svolgeva attività nel settore della lavorazione e trasformazione di prodotti lapidei.

Negli ultimi anni la zona in esame è stata oggetto di interesse da parte di soc. immobiliari ed aziende, in specie perché posta in prossimità dello svincolo autostradale e di alcuni importanti centri commerciali .

Il compendio ha una ottima posizione con buona viabilità d'accesso/recesso, anche di automezzi articolati di grandi dimensioni.



Il compendio risulta completamente recintato, con il piazzale di manovra e stoccaggio totalmente pavimentato, con bitume e alcune parti in cls.

**In merito allo stato attuale delle recinzioni , lo scrivente precisa che :**

- **il muro posto a ponente della proprietà della soc. Italmarmi (fallita) , non rappresenta il confine di diritto . *vedi foto sotto riportata***



- **Il muro , è stato realizzato dalla ditta Fallita, all'interno dell'alveo del fiume, in funzione di una richiesta che la stessa fece nell'anno 1983, regolarmente concessa da parte della Regione Toscana, tramite l'ufficio del Genio Civile, vedi allegato n° 16.**
- **Successivamente all'istanza di cui sopra , la fallita, veniva autorizzata ad occupare un'area di mq. 550,00 con concessione decennale n° 3/121 dell'anno 1986 .**

**La concessione di cui sopra è all'attualità scaduta, ma, secondo quanto riferito dal locale Ufficio del Genio Civile la stessa sarebbe rinnovabile ; attualmente l'area concessa risulta occupata da una parte di materiale lavorato della fallita, che verrà descritto e stimato in seguito.**

Per avere una migliore identificazione del manufatto principale e dei corpi accessori , si rimanda comunque a quanto illustrato nella planimetria generale, laddove saranno evidenziate i singoli



manufatti corredati da numerazione progressiva e con la loro descrizione nei paragrafi che seguono.

La parte adibita a laboratorio si presenta in pessimo stato manutentivo, dovuto in maggior parte alla vetustà ed al tipo di lavorazione in esso eseguita nel tempo.

E' dotata di impianto idrico ed elettrico , ma priva di ogni forma di riscaldamento.

L'impiantistica in generale appare obsoleta e dovrebbe essere oggetto di una generale rivisitazione/adequamento.

Al momento del sopralluogo non si è rilevato un autonomo impianto antincendio, al momento affidato ad estintori portatili.

### **15- VALUTAZIONE:**

Lo scopo della attuale stima, è quello di indicare il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni immobili (di fatto meglio se in uno con i beni mobili per quanto si dirà) della società fallita, lo scrivente ha quindi effettuato ricerche dalle quali emergeva che risulta poco praticabile eseguire il metodo del MCA Market Comparison Approach, in quanto gli atti reperiti per immobili aventi la stessa natura di quello in esame, si era in presenza di fabbricati/aziende la cui natura , riferita ad epoca di costruzione, stato di manutenzione dimensione, era quasi totalmente differente da quella oggetto di stima (Aquatherm , Le Delizie Del Mare, Seg. POCAI). E' stato pertanto necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter dare una risposta esaustiva. Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili; TECNOBORSA - Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC - International Valuation Standards ) vi è il Postulato dello scopo, “il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima“, ovvero il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. Conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni



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

### **Valore di Mercato (V.d.M.)**

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

Nel caso in esame, le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare.
- applicazione di parametri scaturenti da interazione professionali dirette.
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona.
- comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare.
- valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate senza che questi costituiscano base di stima ma solo elemento grossolano di paragone.
- borsino immobiliare ove presente ed anche in questo caso senza che questi costituiscano base di stima ma solo elemento grossolano di paragone.

L'applicazione di quanto sopra esposto è stata applicata in forma diretta nella tabella sotto riportata , dove le superfici degli immobili sono state ragguagliate , secondo gli usuali coefficienti usati nella stima di beni immobili a seconda della loro destinazione , uso e stato conservativo, tenendo sempre in conto la loro potenzialità di recupero in caso di demolizione e ricostruzione .



Valore immobile riferito alla superficie convenzionale/lorda vendibile									
Tipologia e destinazione	Livello piano	Superficie mq		coeff.		Superficie .conv mq	tot sup conv mq	valore unitario medio	Valore complessivo
Laboratorio	Terra	595,00	x	1,00	=	595,00	994,70	520,00 €	517.244,00 €
Laboratorio struttura precaria	Terra	150,00		0,60	=	90,00			
Cabina elettrica	Terra	15,00	x	1,00	=	15,00			
Magazzino inagibile	Terra	24,00	x	0,40	=	9,60			
Uffici Spogliatoio mensa	Terra	101,00	x	1,00	=	101,00			
Laboratorio struttura precaria	Terra	69,00	x	0,70	=	48,30			
Laboratorio/magazz	Terra	80,00		0,70	=	56,00			
Tettoia parcheggio auto	Terra	116,00	x	0,50	=	58,00			
Cabina elettrica	Terra	7,00	x	1,00	=	7,00			
Box uffici	Terra	18,50	x	0,8	=	14,80			
Terreno scoperto	Terra	3530,00	x	1,00	=	3530,00	=	55,00 €	194.150,00
<b>Totale valore immobiliare</b>									<b>711.394,00 €</b>
<b>Totale in Cifra Tonda</b>									<b>711.000,00 €.</b>

## 16- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:

Quanto sopra riportato in relazione al VDM è risultato “crudo” cioè quello che la bibliografia definisce : .... *quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.* Per esperienza e logica, si deve riferire che la tipologia di bene in oggetto sarebbe, in regime di libero mercato, di maggior interesse per operatori del settore specifico attuale (operatori del settore lapideo). Nel caso in esame, peraltro, trattandosi di una stima per vendita in ambito fallimentare si devono tenere in conto degli aspetti potenziali non tanto “dell’oggetto” ma della sua collocazione e , di conseguenza, per rendere appetibile il bene bisogna “pulirlo” da ciò che frenerebbe la sua potenziale vendita.



Si deve inoltre puntualizzare che, lo scrivente aveva già eseguito una prima stima del compendio, in fase di pre concordato, verificando peraltro anche la stima di parte redatta dall'arch. Bondielli Marco per conto di ITALMARMI srl, la quale veniva rettificata in difetto.

La precedente stima redatta dal sottoscritto, veniva eseguita secondo quesiti specifici, ma non comprendeva ad esempio l'ulteriore quesito oggi richiesto cioè : ***“In relazione agli eventuali rifiuti ed agli altri beni rinvenuti da smaltire: riferire (confermare/aggiornare) circa:***

*x) I materiali rinvenuti, le loro caratteristiche, la loro allocazione e conservazione, segnalando la necessità/opportunità, descrivendo, in ipotesi, la necessaria/opportuna attività ed i relativi costi, di rimozione, riciclo/smaltimento, il tutto anche in funzione della vendita, anche degli immobili.*

In funzione di quanto oggi *“meglio”* richiesto, veniva effettuato sopralluogo ed indagine più specifica, mirati a fornire, per quanto possibile, una risposta più puntuale ed esaustiva anche alla luce delle *“mutate”* richieste ed esigenze.

E' quindi emerso che all'interno del compendio esistono materiali e/o attrezzature fisse che, per loro natura e stato, limiterebbero l'interesse di un potenziale acquirente e che in ogni caso debbono essere demoliti e, comunque, bonificati anche alla luce del loro ammaloramento in seguito al tempo trascorso.

Nell'ordine :

A- I silos per la depurazione delle acque derivanti dalla segazione blocchi (Marmettola) .

Detto impianto appare obsoleto, con le condutture principali in parte corrose, con la presenza di residui da smaltire, come rifiuto speciale.

Le componenti elettriche sono ormai *“fuori uso”* e non riparabili.

Le pompe di sollevamento e di scarico non sono più funzionanti e ciò, in particolare, per l'inattività e la mancanza di manutenzione, da troppo tempo.

B- La presenza all'interno dei laboratori di materiale abrasivo usato e non smaltito.

C- La presenza di alcuni fusti di olio esausto.

D- La presenza di porzioni abusive da demolire in quanto non sanabili.



E- Alcune parti di copertura presentano elementi di cemento - amianto.

F- Alcuni macchinari presenti all'interno delle zone adibite alla lavorazione, non sono più efficienti/funzionante e non sono certificati/certificabili.

A seguito di informazioni assunte con ditte specializzate i costi afferenti le demolizioni, gli smontaggi e gli smaltimenti con riferimento a quanto sopra descritto ammontano a:

Let. Distintiva	VDM	Costo **
A	Demolizione/smontaggio silos marmettola	€. 35.000,00
	Smaltimento marmettola contenuta nel silos *	€. 8.500,00
	Oneri sicurezza, pos, pratiche varie	€. 7.000,00
B	Smaltimento abrasivi usati	€. 2.500,00
C	Smaltimento fusti olio esausto	€. 1.500,00
D	Costo pratica sanitaria , analisi preventive	€. 1.200,00
	Demolizione e smaltimento in pubblica discarica	€. 6.000,00
E	Demolizione opere abusive non sanabili	€. 12.000,00
F	Smontaggio e smaltimento macchinari ***	€. 11.520,00
*	Quantificata in via presuntiva in quanto il quantitativo non è misurabile esattamente	
**	Escluso vendita materiale ferroso e/o materiale riciclabile	
***	15 GG lavorative per tre persone 32€/h	
		€. 85.220 ,00

### Valore di immediato realizzo o Valore di Liquidazione

Per valore di immediato realizzo (o vendita forzata) si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato<sup>5</sup>. La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto ad alienare i suoi beni in uno stretto limite temporale. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve, perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se hanno notizia che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti

<sup>5</sup> da Linee Guida per la valutazione degli immobili EVS2016 – EVS 5.10.7 e IVS 2017 - 104 - 170 (inclusi in Standard RICS 2017)





determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato. Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto<sup>6</sup>. La dottrina in questo caso non fornisce parametri specifici, ma suggerisce di valutare gli esiti di rapporti di vendite giudiziarie, basati sul valore Stimato fratto il valore di aggiudicazione.

Il sottoscritto dopo una verifica delle procedure rilevate, anche paragonate con Comuni diversi da quello di ubicazione dei beni, suggerisce un abbattimento del valore di mercato nella misura che va dal 15% al 35%.

Infatti, statisticamente gli immobili in aste giudiziarie, vedono la loro vendita tra il secondo e terzo esperimento. Considerato quanto sopra esposto lo stimatore, vista l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura, di seguito, determina il V.I.R. (Valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato (V.D.M.) già in precedenza determinato, depurato dei costi necessari alla sua introduzione nel mercato concorrenziale, ed ulteriormente ridotto del 30%.

Questa percentuale tiene in debito conto l'appetibilità del lotto, in funzione della sua ottima ubicazione ancorché, come detto, in pessime condizioni (il valore è determinato pressoché esclusivamente dall'area, dalla zona e dalla possibilità di "sfruttare" la volumetria legittimamente esistente).

Pertanto procedendo al calcolo si ricava:

$$\underline{\text{VIR} = \text{€ } 711.000 \text{ VDM } X - 30\% \text{ (Coeff.di riduzione VIR) =}}$$

$$\underline{\text{€ } 497.700 \text{ VIR PARZ} - 85.220 \text{ somma da detrarre} = \text{€ } 412.480,00 \text{ VIR}}$$

$$\text{VIR} = \underline{\text{€ } 412.480 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 412.000,00}$$

<sup>6</sup> da Linee Guida per la valutazione degli immobili EVS16. Evs1. Nota 5.10.7.5. e Standard RICS 2017 - VPS4 – par. 10



## 17.BENI MOBILI

Per quanto riguarda la stima dei beni mobili, si deve tenere conto anche di quanto richiesto dal quesito ix) e x) dove si specifica che “..il tutto anche in funzione della vendita, anche degli immobili.”

A parere dello scrivente quindi la valutazione dei beni mobili/attrezzature/materiali , dovrà, come riportato dal quesito ix) ... *per buona parte di essi trattasi di beni già funzionali all'attività di impresa e che, pertanto, dovranno/potranno essere necessariamente ceduti unitamente all'immobile*”, detta circostanza.

Come già riferito in precedenza lo scrivente aveva predisposto una stima del compendio e dei beni mobili in occasione della richiesta di concordato preventivo, valutando gli stessi, in allora (sono trascorsi due anni) nell'ottica di una vendita semilibera cioè indirizzata, come era logico supporre ad operatori specifici, i quali consci della struttura aziendale e delle problematiche ad essa connesse, con un bagaglio di propria esperienza professionale avrebbero quasi sicuramente riconosciuto sia le potenzialità delle strutture immobiliari che dei macchinari in essa contenuti in allora da poco “fermati”.

Allo stato attuale la vendita, in disparte la maturata vetustà dei beni, potrebbe interessare anche operatori diversi dal settore lapideo che, per esempio, con riferimento ai macchinari, vedono gli stessi come un aspetto negativo/limitativo.

Si deve poi rimarcare che la cessazione di ogni attività da parte di ITALMARMI , quindi lo “stop” dei macchinari, ormai in essere da oltre tre anni e la mancanza di manutenzione a macchinari, già di per sé vetusti, consiglia, per la maggioranza di loro, la valutazione come rottame ferroso.

Ciò detto, considerato che per i macchinari ed i materiali lapidei giacenti il VIR secondo le esperienze di mercato ordinarie si può attestare intorno al 30%, avremo :



<b>ELENCO BENI MOBILI FALLIMENTO ITALMARMISRL MOBILI DA UFFICIO</b>				
<b>Descrizione beni immobili rinvenuti nel locale ufficio Vedi dettaglio grafico e fotografico</b>				
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>conservaz/manutenz</b>	<b>VDM</b>	<b>Rid.V.I.R</b>	<b>Val. V.R.I</b>
Scrivania in legno con piano in marmo e struttura in metallo ; Mobile a due ante con un ripiano interno e ripiano superiore in marmo Mobile a due ante con un ripiano interno Cassettiera mobile Stampante multifunzione BROTHER mod MFC-L2710DW Personal computer Marca Apple mod IMEC 21" Telefono Marca Yelink mod. T21PEZ Calcolatrice da tavolo Marca OLIVETTI N° 2 Sedie con braccioli e rotelle	Mediocre	€. 250,00	30%	€. 175,00
Mobile a 6 ante con vetrate al centro in legno truciolare n° 2 Cassettiere con due/tre cassetti in legno truciolare Termosifone elettrico marca IMETEC Mobile alto tre livelli 13 ante in legno truciolare e laminato sedia con braccioli strutt. Metallica rivestita con rotelle; Scrivania in legno con sovrastante ripiano in marmo struttura in ferro rivestita con scatolare colore oltre a piano più basso a formare una L , con cassetti Scrittoio in legno con ripiano in marmo Mobiletto in legno colore bianco con ante e due cassetti	Mediocre	€. 400,00	30%	€. 280,00
Tre Armadietti ad uso spogliatoio in lamiera colore grigio tre ante Scrivania in legno con tre cassetti Mobiletto due ante ribaltabili termosifone elettrico	Mediocre	€. 120,00	30%	€. 84,00
Due Armadietti spogliatoio in lamiera tre ante Elettrodomestici da Rottamare Fornello gas PRKER Frigorifero basso Frigo INDESIT n. 2 forni microonde Macchina caffè Tavolo da cucina con 2 panca ad L	Mediocre	€. 50,00	30%	€. 35,00
Due Mobili due ante legno tamburato rivestita in laminato Stampante multifunzione HP Sedie rivestite in tessuto colore begie Scrivania In legno tamburato legno scuro e bianco Cassettiera con due cassetti con rotelle Lampada da tavolo Artemide mod. Tolomeo	Mediocre	€. 230,00	30%	€. 161,00
<b>Totale Mobili Ufficio</b>				<b>€. 735,00</b>
<b>ELENCO BENI ATTREZZATURE FALLIMENTO ITALMARMISRL</b>				
<b>Cisterna gasolio Marca D'AMICO</b> capacità 880 lt Matricola 4879 completa di pompa erogatrice PIUSI <b>Transpallet Marca POWERLIFT*</b> Portata 2500 kg <b>Telaio di lucidatrice a coste BACCI DINO PMC2000</b> , Presente quadro elettrico Manca componentistica Impianto aspirazione polveri	mediocre	€. 600,00	30%	€. 420,00
<b>Mola da banco levigatrice</b> <b>Marca TOMMASI &amp; BOSETTI</b> Matricola 2706 Anno costruzione '05 <b>Marca DEMAG</b> Con pinza elettrica DAL FORNO Portata 125 kg	mediocre	€. 1500,00	30%	€.500,00
<b>Taglia blocchi a 2 colonne Marca BERNUCCI</b> Dotato di carrello semovente Non funzionante La macchina necessita di revisione Quadro elettrico da rifare	<b>DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO</b>	Peso stimato 12037 Kg		€. 3.250,00



<b>Attestatrice a pendolo Marca LAITI &amp; PETRONILLI</b> Con sottostante rulliera La macchina non è a norma con le disposizioni di sicurezza sui posti di lavoro	mediocre	€. 900,00		€. 300,00
<b>Gru a bandiera Marca DEMAG</b> Con pinza elettrica DAL FORNO Portata 125 kg	mediocre	€. 1200,00		€. 400,00
<b>Taglia blocchi a 2 colonne</b> <b>Marca BERNUCCI</b> Dotato di carrello semovente Funzionante La macchina necessita di revisione <b>Attestatrice a pendolo Marca LAITI &amp; PETRONILLI</b> Con sottostante rulliera Funzionante La macchina non è a norma con le disposizioni di sicurezza sui posti di Lavoro	DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO	Peso stimato 12037 Kg		€. 3.250,00
<b>Gru a bandiera Marca DEMAG</b> <b>Con pinza elettrica DAL FORNO</b> Portata 125 kg	mediocre			€. 400,00
<b>Taglia blocchi a 2 colonne</b> <b>Marca BERNUCCI</b> Dotato di carrello semovente Non funzionante La macchina necessita di revisione e parti mancanti	DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO	Peso stimato 12037 Kg		€. 3.250,00
<b>Marca LAITI &amp; PETRONILLI</b> Con sottostante rulliera Da revisionare La macchina non è a norma con le disposizioni di sicurezza sui posti di lavoro	DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO	Peso stimato 3700 Kg		€. 1.000,00
<b>Gru a bandiera Marca DEMAG</b> <b>Con pinza elettrica DAL FORNO</b> Portata 125 kg	mediocre			€. 400,00
<b>Cassoni per raccolta scarti lavorazione</b>	DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO	Peso stimato 270 Kg		€. 75,00
<b>Attestatrice e bisellatrice lineare a rullo multidisco Marca LEVI TUNISI</b> Modello 251 Con integrata rulliera e rullo trasportatore La macchina necessita di revisione.	mediocre			€. 300,00
<b>Marca LAITI &amp; PETRONILLI</b> Con sottostante rulliera Da revisionare ed integrare con componentistica mancante La macchina non è a norma con le disposizioni di sicurezza in materia di lavoro	DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO			€. 1.000,00
<b>Parte di impianto riciclaggio</b> delle acque	DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO	Peso stimato 550 Kg		€. 150,00
<b>Cisterna marca ELBI liti 2500</b> Elettropompa e componentistica varia	mediocre	€. 300,00	30%	€. 210,00
<b>Compressore Marca ATLAS COPCO</b> Tipo GA 22 P Numero di serie AII 224507 Pressione massima 7,5 bar Anno 1996 <b>Compreso cisterna aria compressa marca CORDIVARI</b> capacità 710 lt Compreso asciugatore Marca ATLAS COPCO Tipo FD 60 Anno 2000	mediocre	€. 1.200,00	30%	€. 840,00
<b>Telaio per marmo a volano Marca FRANGIOLI &amp; BALZAN</b> Multilama da 20 lame	mediocre	€. 19.000,00	30%	€.13.300,00



<b>Impianto di depurazione fanghi</b> Formato da n. 2 silos, filtro pressa, cisterna di decantazione, comprensiva di struttura di sostegno, motori elettrici, pompe, tubazioni, quadri elettrici. l'impianto è da revisionare prima di essere messo in funzione.	<b>DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO</b>	Peso stimato 25925 KG		€. 7.000,00
<b>Imballatrice a nastro</b> formata da colonna ed elemento rotante a terra Da revisionare	mediocre	€. 500,00	30%	€.350,00
<b>Container box 40"</b> Dimensione cm 243 x 1219 x 260	mediocre	€. 1.800,00	30%	€.1.260,00
<b>Linea completa per la rifinitura di piastrelle in marmo Marca BACCI DINO NB.</b> L'impianto è inattivo , può lavorare piastrelle in marmo di una dimensione massima di cm 60 x 60.I macchinari necessitano di revisione per la messa in funzione. I macchinari devono essere comunque adattati e rivisti per il rispetto delle norme di sicurezza sui posti di lavoro. <b>Intera linea da demolire/smaltire</b>				
<b>Caricatore automatico</b> a cinghie completo di motore e quadro elettrico Dimensione cm 70 x 300 La macchina necessita di revisione e verniciatura	<b>DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO</b>	Peso stimato		€. 4.000,00
<b>Rulliera di ingresso</b> motorizzata Dimensione cm 82 x 140 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Lucidatrice Marca: BACCI DINO</b> 3 calibratrici diamentate 11 teste a piatti abrasivi per finitura Non funzionante e non rispondente alle disposizioni in materia di sicurezza Macchina in pessimo stato da revisionare e integrare con la componentistica mancante				
<b>Nastro trasportatore motorizzato</b> completo di motore e quadro elettrico Dimensione cm 85 x 220 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Trasportatore a rulli in acciaio inox</b> Dimensione cm 70 x 140 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Calibratore e bisellatrice laterale</b> Macchina da revisionare				
<b>Nastro trasportatore motorizzato</b> Macchina da revisionare Dimensione cm 50 x 130, La macchina necessita di revisione e verniciatura		14800 KG		
Calibratore e bisellatrice laterale Macchina da revisionare				
<b>Nastro trasportatore motorizzato con giramattonelle</b> Macchina da revisionare Dimensione cm 70 x 170 completo di motore e quadro elettrico La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Trasportatore a rulli con soffiatori per asciugatura mattonelle</b> Macchina da revisionare La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Rulliera chiusa con camera ceramica per asciugatura mattonelle</b>				
<b>Inceratore per mattonelle</b> mancano alcuni componenti Macchina in pessimo stato da rottamare				
<b>Tavolo di uscita</b> Piano e struttura in ferro				
<b>Linea completa per la rifinitura di piastrelle in marmo Marca BACCI DINO NB.</b> L'impianto è inattivo , può lavorare piastrelle in marmo di una dimensione massima di cm 60 x 60.I macchinari necessitano di revisione per la messa in funzione. I macchinari devono essere comunque adattati e rivisti per il rispetto delle norme di sicurezza sui posti di lavoro. <b>Intera linea da demolire/smaltire</b>				
<b>Caricatore automatico</b> a cinghie completo di motore e quadro elettrico Dimensione cm 70 x 330 La macchina necessita di revisione e verniciatura	<b>DA SMALTIRE/DEMOLIRE VALORE RECUPERO FERRO</b>	Peso stimato		€. 4.000,00



<b>Rulliera di ingresso motorizzata</b> Dimensione cm 80 x 150 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Lucidatrice Marca: BACCI DINO</b> 3 calibratrici diamantate 12 teste a piatti abrasivi per finitura Non funzionante e non rispondente alle disposizioni in materia di sicurezza Macchina da revisionare e adattare per il rispetto delle norme di sicurezza sui posti di lavoro				
<b>Nastro trasportatore motorizzato</b> Dimensione cm 85 x 220 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Attestatrice a 4 dischi</b> <b>Marca BACCI DINO</b> Tipo ATS 610-4 matr. 01-13 Anno 2001 Macchina non funzionante La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>trasportatore a rulli in acciaio inox</b> completo di motore e quadro elettrico Dimensione cm 70 x 170 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Calibratore e bisellatrice laterale</b>				
<b>Giramatonelle su nastro trasport.</b> Dimensione cm 100x 200 completo di motore e quadro elettrico Con doppio nastro a due velocità La macchina necessita di revisione e verniciatura		14800 Kg		
<b>Calibratore e bisellatrice laterale</b> Macchina da revisionare				
<b>Nastro trasportatore motorizzato</b> Macchina da revisionare Dimensione cm 75 x 150 La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Trasportatore a rulli con soffiatori per asciugatura mattonelle</b> Macchina da revisionare completo di motore e quadro elettrico La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Rulliera chiusa con camera ceramica per asciugatura mattonelle</b> La macchina necessita di revisione e verniciatura				
<b>Inceratore per mattonelle</b> mancano alcuni componenti Macchina in pessimo stato da revisionare ed integrare con componentistica mancante				
<b>Tavolo di uscita</b> Piano e struttura in ferro 94x220				
<b>Totale attrezzature</b>				<b>€. 45.130,00</b>

## Elenco materiale lapideo rinvenuto :

### a- Marmi lavorati -pavimenti/rivestimenti-

Marmi lavorati -pavimenti/rivestimenti-								
Tipologia MARMI	Lato cm	Lato cm	cm	n° pezzi	mq	VDM	Riduzione VIR	VIR
bianco carrara	30,5	30,5	1	8268	769,13	9.230 €	30%	6.461 €
bianco carrara	30,5	60,5	1	2665	491,76	5.901 €	30%	4.131 €
bianco carrara	30,5	64,5	1	600	118,04	1.416 €	30%	991 €
bianco carrara	30,5	61,5	1	705	132,24	1.587 €	30%	1.111 €



bianco carrara	30,5	15,5	1	4560	215,57	2.587 €	30%	1.811 €
bianco carrara	40,5	81,5	1	120	39,61	475 €	30%	333 €
bianco carrara	20,5	40,5	1	190	15,77	189 €	30%	133 €
grigio	20,5	20,5	1	1500	63,04	756 €	30%	530 €
bianco carrara	40,5	85,5	1	110	38,09	457 €	30%	320 €
bianco carrara	40,5	80,5	1	230	74,99	900 €	30%	630 €
bianco carrara	30,5	12,5	1	1800	68,63	824 €	30%	576 €
bianco carrara	47,5	25,5	1	290	35,13	422 €	30%	295 €
grigio	30,5	30,5	2	236	21,95	263 €	30%	184 €
bianco carrara	30,5	14,5	2	480	21,23	255 €	30%	178 €
grigio	46,5	91,5	1	220	93,60	1.123 €	30%	786 €
bianco carrara	50,5	45,5	1	148	34,01	408 €	30%	286 €
bianco carrara	50,5	45,5	1	148	34,01	408 €	30%	286 €
bianco carrara	60,5	60,5	1	707	258,78	3.105 €	30%	2.174 €
bianco carrara	34,5	15,5	1	350	18,72	225 €	30%	157 €
bianco carrara	90,5	20,5	1	170	31,54	378 €	30%	265 €
bianco carrara	25,5	25,5	1	360	23,41	281 €	30%	197 €
bianco carrara	30,5	15,5	1	440	20,80	250 €	30%	175 €
bianco carrara	91,5	46,5	1	35	14,89	179 €	30%	125 €
bianco carrara	41,5	41,5	1	45	7,75	93 €	30%	65 €
bianco carrara	25,5	50,5	1	105	13,52	162 €	30%	114 €
bianco carrara	41,5	44,5	1	76	14,04	168 €	30%	118 €
bianco carrara	46,5	46,5	1	160	34,60	415 €	30%	291 €
bianco carrara	61,5	61,5	1	27	10,21	123 €	30%	86 €
bianco carrara	30,5	65,5	1	120	23,97	288 €	30%	201 €
bianco carrara	84,5	44,5	1	50	18,80	226 €	30%	158 €
bianco carrara	27,5	12,5	1	290	9,97	120 €	30%	84 €
Totale marmi tagliati/lavorati								<b>23.249 €</b>

## b- Blocchi informi non lavorati

	Tipologia BLOCCHI	Lato cm	Lato cm	Lato cm	MC	tonn.	VDM/ton	Riduzione VIR	VIR
1	bianco carrara	2,90	1,70	0,30	1,48	3,99	30 €	30%	84 €
2	bianco carrara	2,80	1,30	0,30	1,09	2,95	30 €	30%	62 €
3	bianco carrara	3,05	1,50	0,20	0,92	2,47	30 €	30%	52 €
4	bianco carrara	2,30	1,40	0,55	1,77	4,78	30 €	30%	100 €
5	bianco carrara	3,00	1,20	0,28	1,01	2,72	30 €	30%	57 €
6	bianco carrara	2,10	0,80	0,30	0,50	1,36	30 €	30%	29 €
7	bianco carrara	2,70	1,85	1,00	5,00	13,49	30 €	30%	283 €



8		bianco carrara	2,00	0,60	0,35	0,42	1,13	30 €	30%	24 €
9		bianco carrara	1,60	0,90	0,45	0,65	1,75	30 €	30%	37 €
10		bianco carrara	2,70	1,25	0,65	2,19	5,92	30 €	30%	124 €
11		bianco carrara	2,10	0,80	0,40	0,67	1,81	30 €	30%	38 €
12		bianco carrara	1,58	0,90	2,90	4,12	11,13	30 €	30%	234 €
13		bianco carrara	1,16	0,90	1,70	1,77	4,79	30 €	30%	101 €
14		bianco carrara	1,30	1,10	2,00	2,86	7,72	30 €	30%	162 €
15		bianco carrara	1,44	3,10	1,40	6,25	16,87	30 €	30%	354 €
16		bianco carrara	1,67	3,40	1,30	7,38	19,93	30 €	30%	419 €
17		bianco carrara	1,20	1,06	2,35	2,99	8,07	30 €	30%	169 €
18		bianco carrara	1,60	1,10	1,70	2,99	8,08	30 €	30%	170 €
19		bianco carrara	1,40	0,75	2,80	2,94	7,94	30 €	30%	167 €
20		bianco carrara	1,10	0,35	2,95	1,14	3,07	30 €	30%	64 €
21		bianco carrara	1,65	0,60	2,00	1,98	5,35	30 €	30%	112 €
22		bianco carrara	0,40	1,35	2,00	1,08	2,92	30 €	30%	61 €
23		bianco carrara	0,80	0,65	2,70	1,40	3,79	30 €	30%	80 €
24		bianco carrara	1,80	1,50	1,05	2,84	7,65	30 €	30%	161 €
25		bianco carrara	1,30	0,70	3,00	2,73	7,37	30 €	30%	155 €
26		bianco carrara	2,10	1,50	1,00	3,15	8,51	30 €	30%	179 €
27		bianco carrara	1,60	0,40	2,00	1,28	3,46	30 €	30%	73 €
28		bianco carrara	1,40	0,57	1,90	1,52	4,09	30 €	30%	86 €
29		bianco carrara	1,00	1,35	3,20	4,32	11,66	30 €	30%	245 €
30		bianco carrara	1,05	1,55	2,50	4,07	10,99	30 €	30%	231 €
31		bianco carrara	1,50	1,50	2,35	5,29	14,28	30 €	30%	300 €
32		bianco carrara	1,70	1,50	1,70	4,34	11,70	30 €	30%	246 €
33		bianco carrara	1,50	1,30	1,90	3,71	10,00	30 €	30%	210 €
34		bianco carrara	2,50	0,50	1,40	1,75	4,73	30 €	30%	99 €
35		bianco carrara	1,70	1,55	2,75	7,25	19,56	30 €	30%	411 €
36		bianco carrara	1,00	0,70	1,40	0,98	2,65	30 €	30%	56 €
37		bianco carrara	1,35	1,35	0,75	1,37	3,69	30 €	30%	78 €
38		bianco carrara	1,45	2,45	0,60	2,13	5,76	30 €	30%	121 €
39		bianco carrara	0,55	1,50	2,10	1,73	4,68	30 €	30%	98 €
40		bianco carrara	1,30	0,80	2,50	2,60	7,02	30 €	30%	147 €
41		bianco carrara	2,65	1,50	1,95	7,75	20,93	30 €	30%	439 €
42		Verde	0,80	0,90	1,50	1,08	2,92	30 €	30%	61 €
43		bianco carrara	1,15	1,20	2,00	2,76	7,45	30 €	30%	156 €
44		bianco carrara	0,70	1,10	2,00	1,54	4,16	30 €	30%	87 €
45		bianco carrara	1,20	1,80	0,90	1,94	5,25	30 €	30%	110 €
46		bianco carrara	1,10	0,70	1,60	1,23	3,33	30 €	30%	70 €
47		bianco carrara	1,20	1,20	1,90	2,74	7,39	30 €	30%	155 €





48		bianco carrara	1,10	0,50	1,70	0,94	2,52	30 €	30%	53 €	
49		bianco carrara	1,30	0,50	2,00	1,30	3,51	30 €	30%	74 €	
50		bianco carrara	1,35	0,70	2,00	1,89	5,10	30 €	30%	107 €	
51		bianco carrara	1,70	1,65	2,10	5,89	15,90	30 €	30%	334 €	
52		bianco carrara	1,10	0,70	2,90	2,23	6,03	30 €	30%	127 €	
53		bianco carrara	2,35	0,65	1,15	1,76	4,74	30 €	30%	100 €	
54		bianco carrara	2,30	0,70	1,20	1,93	5,22	30 €	30%	110 €	
55		bianco carrara	1,85	1,40	1,20	3,11	8,39	30 €	30%	176 €	
56		bianco carrara	0,35	2,20	1,30	1,00	2,70	30 €	30%	57 €	
57		bianco carrara	1,90	0,35	1,40	0,93	2,51	30 €	30%	53 €	
58		bianco carrara	2,20	0,70	0,40	0,62	1,66	30 €	30%	35 €	
59		bianco carrara	2,00	1,45	0,25	0,73	1,96	30 €	30%	41 €	
60		bianco carrara	3,00	0,70	0,50	1,05	2,84	30 €	30%	60 €	
61		bianco carrara	0,40	1,15	3,00	1,38	3,73	30 €	30%	78 €	
62		bianco carrara	0,50	1,90	0,20	0,19	0,51	30 €	30%	11 €	
63		bianco carrara	1,00	3,10	0,75	2,33	6,28	30 €	30%	132 €	
64		bianco carrara	2,00	2,15	0,25	1,08	2,90	30 €	30%	61 €	
65		bianco carrara	1,30	2,20	0,17	0,49	1,31	30 €	30%	28 €	
66		bianco carrara	2,80	1,10	0,65	2,00	5,41	30 €	30%	114 €	
		<b>Totale</b>					<b>414,48</b>	<b>12.435 €</b>		<b>8.704 €</b>	
		Tipologia LASTRE	Lato cm	Lato cm	SPESS. cm	MQ	NUM. LAST	VDM/mq	Riduzione VIR	VIR	
		bianco carrara	2,00	1,70	1,00	3,40	32,00	25 €	30%	1.904 €	
		Materiale di Scarto comunque qualificato*									
		Valore a corpo con prezzo di realizzo									€. 300

\*Trattasi di materiale lavorato soggetto a rotture, o quello che gergalmente viene definito cocciame, e di blocchi, che all'attualità non rivestono specifico interesse commerciale in quanto definiti informi, la cui segagione sarebbe antieconomica; questi ultimi però potrebbero essere usati come contrafforti in edilizia o scogliera.

## 19 . RIEPILOGO FINALE DELLE VALUTAZIONI

Il sottoscritto Geom. Pierluigi Silvestri incaricato, di valutare, mediante perizia scritta, i beni facenti capo alla società fallita (fallimento dichiarato con sentenza n. 32/2022 pronunciata dal Tribunale di Massa in data 14/12/2022) "ITALMARMI S.R.L." (compendio immobiliare, macchinari, attrezzature mobili, arredi e materiale lapideo) all'esito delle ricerche effettuate, dei sopralluoghi, espone in via sintetica che relativi valori che risultano essere i seguenti:



<b>BENI IMMOBILI MOBILI STIMATI</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)</b>		<b>VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)</b>	
COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MARINA VECCHIA	€	711.000,00	€	412.000,00
BENI MOBILI	€	1.050,00	€	735,00
MACCHINARI INDUSTRIALI	€	74.700,00	€	45.130,00
MARMI LAVORATI – PAVIMENTI/RIVESTIMENTI-	€	33.213,00	€	23.249,00
BLOCCHI INFORMI NON LAVORATI	€	12.425,00	€	8.740,00
LASTRE	€	2.720,00	€	1.904,00
SCARTI LAVORAZIONE	€	300,00	€	300,00
<b>VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI STIMATI</b>	<b>€</b>	<b>835.408,00</b>	<b>€</b>	<b>492.058,00</b>

Individuati i valori dei beni di ITALMARMÌ SRL, lo scrivente, in considerazione dello scopo della stima, al fine di semplificare e razionalizzare la fase liquidatoria dei beni, ha preso in considerazione varie ipotesi di vendita, tuttavia tenuto conto che l'azienda non è più produttiva/operativa da tempo e attesa la non funzionalità/obsolescenza degli importanti (dal punto di vista volumetrico) macchinari industriali presenti nel compendio immobiliare e i costi ed oneri che necessiterebbero per il loro smontaggio, trasporto e custodia, è stata privilegiata, nel rispetto del principio del massimo realizzo, la possibilità di procedere alla vendita in blocco del compendio immobiliare con tutti i beni mobili in esso contenuti, presumendo un realizzo economico maggiore rispetto a quello ricavabile da una liquidazione atomistica.

Sulla base di questa scelta, ritenuta più vantaggiosa per la procedura concorsuale, al fine di consentire una più veloce realizzazione dell'attivo è stata favorita una vendita mediante la formazione di un unico LOTTO costituito appunto dal compendio immobiliare e dai beni mobili, tutti, in esso contenuti.



## 20. FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenuto conto di tutto quanto sopra relazionato, in considerazione della natura, ubicazione, e consistenza del complesso immobiliare e della tipologia dei beni mobili della Società ITALMARMÌ SRL, il sottoscritto perito consiglia per la convenienza della procedura concorsuale, di costituire un unico LOTTO di vendita come di seguito indicato:

### LOTTO 1:

§ Piena proprietà su compendio immobiliare formato da un immobile a destinazione industriale /artigianale, rimasto attivo fino all'anno 2020, destinato a laboratorio di prodotti lapidei, di proprietà della società ITALMARMÌ S.R.L. , sito nel Comune di Massa in Via Marina Vecchia n. 204.

Composto da un corpo in muratura con destinazioni varie , Uffici direzione, segreteria, e WC, locali spogliatoi personale, separati uomo/donna, corredati di WC, cabina elettrica, locale docce e bagno, locale mensa, piccola officina/magazzino, ampio locale lavorazione . Porzione adiacente e collegata al precedente realizzata in struttura metallica , tamponata con lastre di ondulina metallica e vetro composta da due locali segagione blocchi e locale smistamento materiale lapideo segato.

Altra porzione destinata a segagione blocchi, realizzata in struttura metallica, tamponata con lastre di ondulina metallica e vetro.

Tettoia in struttura metallica con copertura in lastre di ondulina ad uso deposito/stoccaggio materiale lavorato, piccolo manufatto in parte inagibile destinato a magazzino; il tutto oltre piazzale pertinenziale ubicato in Massa Via Marina Vecchia, censito all'Agenzia del Territorio al foglio 113 mappale 529 zona censuaria 1 categoria D/1 Rendita catastale € . 6.753,19

Il tutto meglio descritto al punto 9 pag. 13-14 della presente relazione.

Valore di immediato realizzo: € . 412.000,00 (quattrocentododicimila)



§ Insieme di attrezzature/macchinari, già facenti parte della dotazione aziendale comprendenti mobilio e attrezzatura ufficio, da attrezzature in parte da dismettere/demolire , genericamente costituiti da macchinari per la segagione blocchi, macchinari per la calibrazione e lucidatura marmette cisterne gasolio, compressore etc.etc. il tutto meglio descritto al punto 17 pag. 26-33 della presente relazione.  
Valore di immediato realizzo: €. 45.130,00 (quarantacinquemila centotrenta )

§ Insieme di materiale lapideo costituito da materiali lavorati e semilavorati, blocchi informi non lavorati, lastre e scarti di lavorazione .  
Il tutto meglio descritto al punto 18 pag. 29-32 della presente relazione.  
Valore di immediato realizzo: €. 34.928 (trentaquattromilanovecentoventotto)

\* \* \*

Con quanto sopra esposto, si ritiene espletato l'incarico affidato, si ringraziano i curatori per la collaborazione offerta ed il Giudice Dott. Pellegrini Alessandro per la fiducia accordata rimanendo a sua disposizione per eventuali chiarimenti ritenuti necessari.

Con osservanza

Massa 12 luglio 2023

Geom. Pierluigi Silvestri

