

TRIBUNALE DI PARMA**Fallimento ALPHA Srl n.52/2022**

**Redazione di Stima in AULLA(MS) Viale Guido Rossa Snc presso Capannone
industriale della società Fallita ALPHA Srl**

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Matteo Martorini è stato incaricato, dal Dott. Fernando Sarti curatore fallimentare della società ALPHA srl cf. 09082341216 riferimento (fallimento n. 52/2022 del 23.11.2022, incarico del 03.01.2023), di redigere una relazione di stima sull'immobile di proprietà della Società ALPHA srl.

L'incarico disposto riguarda :

- 1 *Provveda alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico e dell'agibilità, segnali le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto.*
- 2 *Rediga relazione di stima con una breve descrizione complessiva e sintetica del bene, lo stato di possesso dell'immobile, eventuali vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente quali difformità urbanistiche – edilizie e/o catastali.*
- 3 *Verifichi le trascrizioni pregiudizievoli*
- 4 *Tenga conto nel proprio elaborato dei presunti lavori di straordinaria manutenzione di cui al computo metrico in cui figura Committente F&R Srl via H. Matisse, n 83 80147 Napoli e destinatario ALPHA Srl, che il curatore consegna.*
- 5 *Depositi presso la Cancelleria Fallimentare entro il 15 Marzo 2023 l'originale dell'elaborato.*



RIFERIMENTI CATASTALI**Catasto Fabbricati AULLA**

foglio	mappale	subalterno	Categoria	Rendita
25	1159	5	D/7	3.191,80

La proprietà fa parte di un capannone catastalmente identificato al foglio di mappa 25 del Comune di Aulla alla particella 1159, composto da 4 unità artigianali e corte condominiale (vedi estratto di mappa ed elaborato planimetrico allegati) confina con : a nord mappali 1170,1174,1123, a sud prospiciente via G. Rossa mappali 1101,355,356, ad est particella 994, ad ovest particella 352.

Si precisa che i mappali n.335,356,368,838,993,,1097,1101 (ad oggi parcheggi pubblici e spazi di manovra) ancora intestati alla società I.C.A. dovevano essere ceduti al Comune di Aulla in sede di prima concessione per scomputo degli oneri.

1 Provveda alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico e dell'agibilità, segnali le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto.

Dalle ricerche e dagli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Aulla sono state reperite le seguenti pratiche edilizie in ordine dello stato di presentazione si riportano:

- Concessione edilizia n. 3768/2509 del 10 marzo 1990 per originaria costruzione, successiva agibilità prot. 15774 del 21.12.1990.
- Concessione edilizia n. 3992/10230 del 11 febbraio 1991 1 variante in corso d'opera inerente lavori interni in cartongesso al piano primo e costruzione di cabina enel esterna.
- Concessione edilizia n. 4099/8564 del 11 Novembre 1991 per ampliamento piano ammezzato e agibilità prot 11782 del 01.09.1992.
- Concessione edilizia 5998/4651 del 28 Ottobre 1998 per la realizzazione di una pensilina e piano caricatore posta nella parte posteriore del fabbricato.



- D.I.A n 2469 del 7 febbraio 1998 per varie modifiche interne sia al piano terra che al piano primo.
- D.I.A n 1766 prot 11956 del 1 Luglio 1999 per varie modifiche interne sia al piano terra che al piano primo.
- S.C.I.A. n.55/19 prot. PG0021904 del 10 Ottobre 2019 (frazionamento fabbricato artigianale)

Dal sopralluogo svolto , eseguiti i rilievi del fabbricato e documentato lo stato dei luoghi confrontandolo con le pratiche urbanistiche e catastali agli atti , si è accertato che l'immobile evidenzia alcune difformità sia rispetto a quanto depositato al Comune di Aulla(parte urbanistica) sia rispetto alla parte catastale.Le difformità urbanistiche riscontrate, di seguito riportate, sono sanabili sotto il profilo urbanistico ai sensi della legge regionale del 10 Novembre 2014 n. 65 e successive modifiche, così come disposto dall'art 209 in conformita' al testo unico dpr 380 del 2001.

Le opere difformi dall'ultima pratica urbanistica presentata, ossia la SCIA n 55/19, sono:

- Realizzazione di tramezze e posizionamento di infissi interni posti al piano terra.
- Demolizione di tramezze e realizzazione di divisorie poste al piano primo.

Per quanto riguarda la parte catastale l'ultima planimetria presentata, prot. MS0040031 del 16.10.2019, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio provinciale – Territorio Servizi Catastale risulta anch'essa difforme rispetto allo stato dei luoghi ,pertanto necessiterà di una nuova presentazione.(previo accertamento di Conformità)

2 *Rediga relazione di stima con una breve descrizione complessiva e sintetica del bene, lo stato di possesso dell'immobile, eventuali vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente quali difformità urbanistiche – edilizie e/o catastali.*



L'oggetto di cui alla presente stima è una unità immobiliare ad uso artigianale facente parte di un fabbricato costituito da 4 subalterni e dall'area pertinenziale di manovra comune, il tutto è delimitato da muretti di recinzione in c.a con sovrapposta ringhiera metallica, l'accesso è posto su via Guido Rossa nella frazione di Pallerone nelle immediate vicinanze del capoluogo città di Aulla (circa 3 Km). e dal casello autostradale (circa 4 Km).

L'immobile è raggiungibile percorrendo la S.S. N°63 del Passo del Cerreto in direzione Fivizzano, l'area di insediamento fa parte di una zona a prevalente funzione artigianale/produttiva ben asservita.



Ripresa Aerea area industriale "via G. Rossa"





Ripresa fotografica ingresso principale

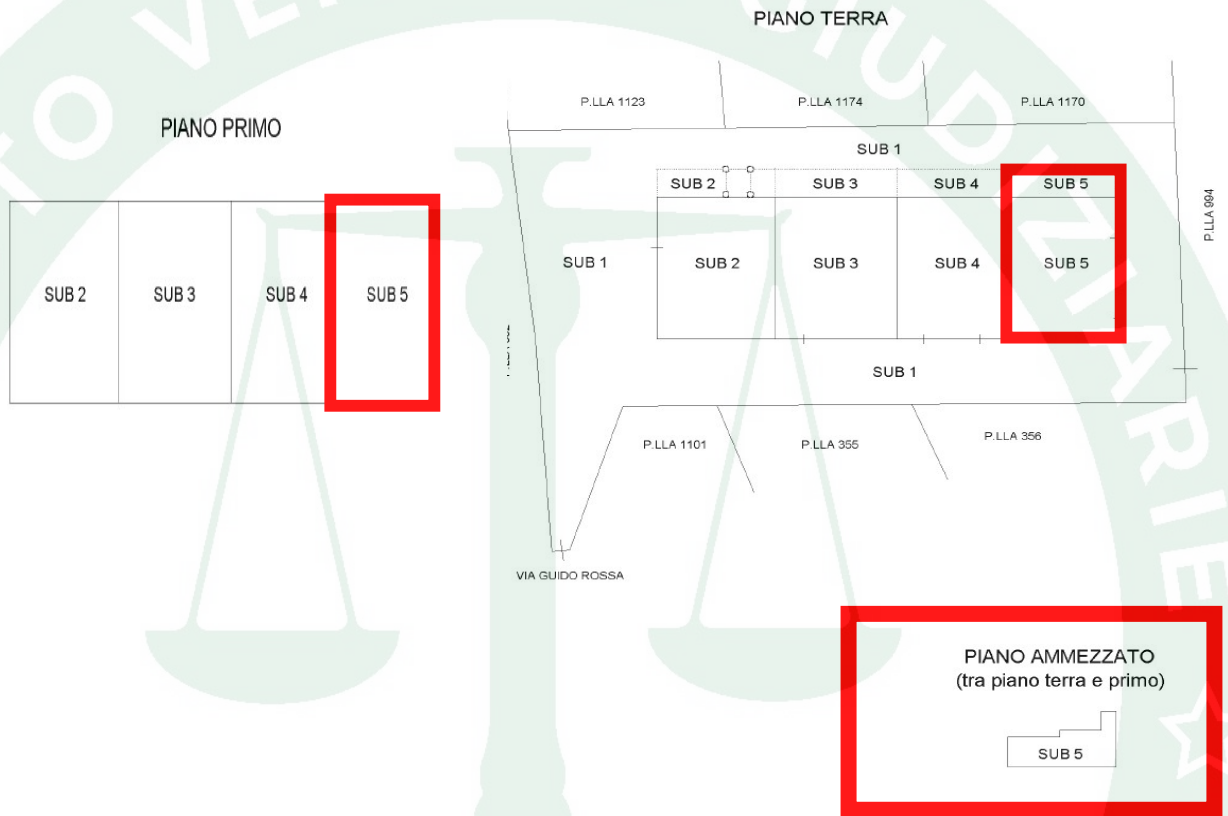
Si tratta di una costruzione a pianta rettangolare dove l'immobile di cui alla presente stima occupa la porzione di testata sul lato est, (vedi ripresa fotografica). La struttura portante è di tipo prefabbricato, così come la tamponatura, che ha finitura esterna in graniglia di colore grigio, la copertura è del tipo con solaio in prefabbricati a capanna con manto in lastre di fibrocemento (eternit) e porzioni in pannelli ondulati traslucidi, lo stato di conservazione è pessimo necessita quindi di sostituzione e/o adeguata incapsulamento.

Gli infissi e i portoni di accesso sono in alluminio in discreto stato conservativo, l'impiantistica elettrica è in parte sottotraccia e parte a vista, per quanto stimabile necessita sicuramente di una completa revisione, le utenze sono disattivate.

La pavimentazione interna al piano terra è del tipo industriale (cemento elicotterato), al piano ammezzato dove sono i locali wc/spogliatoi la pavimentazione così come i rivestimenti murari sono in ceramica in parte distaccati, al piano primo in gres.

Le tramezzature interne sono in parte in muratura e in parte in lastre di cartongesso. La superficie lorda complessiva è di 678,00 Mq disposti su due piani fuori terra ciascuno dei quali misura 310 Mq e un piano ammezzato di 58,00 Mq adibito a servizi igienici e spogliatoi, l'area esclusiva esterna ha una superficie complessiva di 60.00 mq ed è interamente coperta da pensilina a sbalzo.





Estratto elaborato planimetrico Fg. 25 particella 1159

L'obiettivo primario della pratica estimativa è quello di ricondurre l'immobile oggetto di stima all'interno di un potenziale mercato del quale si conoscano un numero congruo di prezzi certi e un adeguato numero di rapporti di analogia con gli immobili di prezzo certo, sulla base dei quali è possibile estrarre il probabile valore dell'immobile.

Tuttavia, può accadere che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima sia particolarmente difficoltoso se non impossibile, per motivazioni di svariata natura, quali la possibile unicità o rarità del bene (trattasi di edificio di costruzione anni 90), la collocazione geografica del bene che non fornisce comparabili, le particolari caratteristiche del mercato immobiliare, che da una parte, specialmente nella realtà italiana, è un mercato poco trasparente e ad alto costo, dall'altra può non essere sufficientemente attivo da fornire un adeguato numero di comparabili.

Tutte queste circostanze comprimono molto la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato.

Da questa valutazione, ed in riferimento agli immobili in oggetto, si evidenzia una particolare carenza di compravendite certe relative al segmento di mercato di interesse, che impedisce al perito estimatore di utilizzare il tipo di standard estimativo internazionale più utilizzato, il quale necessita di conoscere almeno tre rilevazioni di transizioni all'epoca reali per ottenere un valore di stima con un margine di errore contenuto.

Tale metodo, oltre alla conoscenza puntuale del prezzo dei comparabili, necessita di conoscere, analizzare nel dettaglio e quantificare le caratteristiche dei comparabili stessi che vanno a formare i rispettivi prezzi, in modo da poter operare un confronto diretto con l'immobile da stimare, il cui prezzo sarà la somma dei prezzi marginali delle sue caratteristiche, debitamente quantificate.

La tabella sottostante, presa da OMI per l'anno 2022 1 Semestre provincia di Massa Carrara, indica quale valore di mercato minimo **240 €/mq** e massimo di **400 €/mq**, per il quale lo scrivente ritiene certamente più congruo il valore medio espresso di **320 €/mq** viste le caratteristiche del capannone stimato.



Dato Interrogazione: Anno 2022 – Semestre 1

Indice: MASSA CARRARA

Comune: AULLA

Località: Periferica/AGRICOLTURA, M53

Se di zona: D1

Numero catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economica

Inadempimento: Produttiva

ipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
capannoni industriali	NORMALE	240	400	L
laboratori	NORMALE	400	700	L

Altra tabella della banca dati Crif Res sotto riportata rappresenta l'andamento del valore medio nazionale di capannoni artigianali dall'anno 2013 sino al 2018 (ultimo dato pubblicato) con importo che da 744,00€/Mq del 2013 scendono sino a 559,00 €/Mq nell'anno 2018.

Prendendo in considerazione che l'andamento di mercato ad oggi è sempre al ribasso e la valutazione riportata in tabella per i 5 anni può essere obiettivamente ricondotta in proporzione nei successivi anni dal 2018 ad oggi 2023.

Il Delta dal 2013 al 2018 riporta un ribasso percentuale del 28%, se lo stesso si applica per i successivi 5 anni si ottiene un valore di mercato ad oggi 2023 di **400,00 €/ Mq.**

ANNO	MEDIANA VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE MEDIANA (mq)	€/MQ MEDIANA
2013	887.500 €	1.199	744 €
2014	1.467.500 €	2.139	674 €
2015	800.000 €	1.308	629 €
2016	816.000 €	1.381	612 €
2017	853.000 €	1.516	584 €
2018	823.000 €	1.504	559 €

Da quanto sopra riportato nelle tabelle applicando la media delle valutazioni (OMI e CRIF) si otterrebbe un valore a metro quadrato di **(320 + 400) / 2 = 360,00 €**

Nella sottostante tabella si riportano i valori commerciali dell'immobile ed il riepilogo di oneri gravanti all'acquirente

Unità immobiliare sub 5 via Guido Rossa					
	Sup. immobile Mq.	Sup. Piazzali/tettoia Mq.	Sup. Commer. Mq.	Prezzo/netto €/Mq	Costo complessivo
capannone			620	360,00	€. 223,200,00
Serv./spogl.			58	360,00	€. 20.880,00
Piazzale/tett.			60	50,00	€. 3.000,00
Valore Complessivo					€. 247.080,00
Totale Arrotondato					€. 247.000,00
Costi smaltimento eternit/istallazione nuova copertura (rif. Prezziario regionale Toscana Provincia di Massa Carrara anno 2022)					
					- €.48.000,00
Costi sanatoria edilizia					
					- €. 5000,00
Costi variazione catastale					
					- €. 1000,00
Costo Complessivo					-€.54.000,00
Totale Complessivo					€.193.000,00

Alla luce dei risultati ottenuti il sottoscritto dichiara che gli importi effettivi dell'immobile siano da ritenersi oltremodo congrui rispetto ai valori di mercato con riferimento all'anno 2023.



3 Verifichi le trascrizioni pregiudizievoli:

da quanto emerso dalle visure ipotecarie presso il bene in oggetto alla data del 21.02.2023 è emerso quanto segue:

- TRASCRIZIONE del 29/11/2019 - Registro Particolare 8173 Registro Generale 10720 Pubblico ufficiale MOSCA STEFANIA Repertorio 957/826 del 25/11/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.
- TRASCRIZIONE del 30/12/2020 - Registro Particolare 8072 Registro Generale 10395 Pubblico ufficiale MOSCA STEFANIA Repertorio 1204/1014 del 28/12/2020 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA dove la società Prima Classe vende alla Società Alpha s.r.l.
- TRASCRIZIONE del 07/02/2023 - Registro Particolare 834 Registro Generale 1041 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 154/2022 del 23/11/2022 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

-

4 Tenga conto nel proprio elaborato dei presunti lavori di straordinaria manutenzione di cui al computo metrico in cui figura Committente F&R Srl via H. Matisse, n 83 80147 Napoli e destinatario ALPHA Srl, che il curatore consegna.

In riferimento a quanto richiesto si possono valutare solamente alcuni lavori eseguiti nel computo metrico consegnato dal Dott. Fernando Sarti in data 03.01.2023. in cui figura Committente F&R Srl via H. Matisse, n 83 80147 Napoli e destinatario ALPHA Srl



DEMOLIZIONI

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
<i>Nolo di tiro a bandiera</i>	-	Non computabile
<i>Recinzione di Cantiere</i>	-	Non computabile
<i>Illuminazione mobile</i>	-	Non computabile
<i>Nolo bagno chimico</i>	-	Non computabile
<i>Rimozione teli avvolgibili</i>	-	Non computabile
<i>Demolizione rivestimenti</i>	-	Non computabile
<i>Smontaggio radiatori</i>	-	Non computabile
<i>Calo a basso dei materiali</i>	-	Non computabile
<i>Oneri di trasporto in discarica</i>	-	Non computabile

OPERE MURARIE E FINITURE

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Posa in opera di controtelaio per avvolgibile	-	Non presente
<i>Controtelaio porte interne</i>	18	€.1.692,00
<i>Bussatura parti ammalorate</i>	-	Non computabile
<i>Assistenza IMPIANTO ELETTRICO</i>	-	Non computabile
<i>Assistenza IMPIANTO IDRAULICO</i>	-	Non computabile
<i>Assistenza IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE</i>	-	Non computabile



INTONACI INTERNI

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
<i>Risarcitura intonaco</i>	-	Non computabile

MASSETTI-PAVIMENTI- RIVESTIMENTI

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
<i>Massetto per posa pavimentazione</i>	-	Non computabile
<i>Posa in opera di pavimentazione gres</i>	-	Non computabile
<i>Posa in opera per rivestimento per uffici</i>	-	Non computabile
<i>Posa in opera di pavimento in legno</i>	-	Non computabile
<i>Posa in opera di battiscopa in legno</i>	-	Non computabile

OPERE IN CARTONGESSO

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
<i>Pareti divisorie in cartongesso</i>	130 Mq	€. 7.540,00
<i>Pareti acquapanel</i>	-	Non computabile
<i>Realizzazione controsoffitto</i>	57 Mq	4.332,00
<i>Controparete area uffici</i>	-	Non presente
<i>Veletta in cartongesso</i>	-	Non presente
<i>Faretti da incasso</i>	N.22	€.220,00



TINTEGGIATURE INTERNE

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Raschiatura pareti	-	Non computabile
Rasatura pareti	-	Non computabile
Preparazione fondo (pareti e soffitti), si evidenzia solo la pittura	280 Mq	€. 1680,00
Controparete area uffici	-	Non presente

TINTEGGIATURA ESTERNE

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Verniciatura a smalto di cancelli	-	Non computabile
Preparazione superfici verticali ed orizzontali	-	Non realizzati
Tinteggiatura esterna	-	Non realizzati

OPERE ELETTRICHE

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Posa di quadro elettrico	-	Non presente
Punti presa elettrica	30%	€.1.608,00
Comando domotico	-	Non presente
Impianto TV	-	Non presente
Punto luce presa LAN	-	Non presente
Punto luce emergenza	-	Non presente



IMPIANTO ANTIFURTO

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Impianto cavi	-	Non presente

AVVOLGIBILI E TENDA

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
collegamenti	-	Non presente

OPERE IMPIANTO IDRAULICO

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Fornitura nuova linea gas	-	Non computabile
Spostamento radiatori	-	Non computabile (non presenti)
Istallazione sanitari	N.12	€.960,00 Presenti (in stato di abbandono)
Realizzazione di canale di ventilazione	-	Non presente
Realizzazione di canale		Non presente
Impianto di condizionamento		Non presente

INFISSI

DESCRIZIONE	QUANTITA'	IMPORTO
Trasporto al piano di nuovo infisso	10%	€.3.125,00
p.o di porte interne	N.18	€.4.140,00
Istallazione sanitari	N.12	€.960,00 Presenti (in stato di abbandono)
Sostituzione pannello interno	-	Non computabile
Sostituzione di serratura		Non computabile
IMPORTO COMPLESSIVO COMPUTABILE		€. 25.297,00



Quadro riepilogativo finale	
Valore Complessivo dell'immobile	€. 247.000,00
Oneri e costi gravanti sull'immobile	-€. 54.000,00
Lavori eseguiti da Computo Metrico	€. 25.297,00
Totale Complessivo	€.218.297,00

Tanto doveva il sottoscritto per l'incarico affidatogli.

Aulla li 21.02.2023

Geom. Matteo Martorini

I.V.G.

DI PARMA



TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento ALPHA Srl n.52/2022

**Redazione di Stima in AULLA(MS) Viale Guido Rossa Snc presso Capannone
industriale della società Fallita ALPHA Srl**

ELENCO ALLEGATI

1. ESTRATTI DI MAPPA E VISURE CATASTALI
2. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
3. STRALCIO P.I.C. (in vigore)
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. PLANIMETRIA CATASTALE
6. PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
7. COMPUTO METRICO

I.V.G.

DI PARMA





FOTO 1 (Accesso da via G. Rossa)



FOTO 2(Vista accesso e Spazio comune di Manovra)





FOTO 3 (Vista laterale)



FOTO 4 (Vista retro -piazzale esclusivo e tettoia)





FOTO 5 (Vista fessurazioni pareti esterne)



FOTO 6 (Piano terra vista locale artigianale)





FOTO 7 (Piano terra locale artigianale)



FOTO 8 (Piano terra locale artigianale)





FOTO 9 (Piano terra -vista locale tramezzato)



FOTO 10 (Piano terra - vista locale tramezzato)





FOTO 11 (Piano terra - vista accesso)



FOTO 12 (Piano ammezzato -vista corridoio)





FOTO 13 (Piano ammezzato -vista servizi igienici)



FOTO 14 (Piano ammezzato -vista locali igienici)





FOTO 15 (Piano Ammezzato - particolare servizi igienici)



FOTO 16 (Piano ammezzato -locale spogliatoi)





FOTO 17 (Piano Primo - vista controsoffitto)



FOTO 18 (Piano primo - vista scale accesso al piano Primo)





FOTO 19 (Piano Primo- vista porzione di copertura traslucida)



FOTO 20 (Piano Primo – particolare porzione copertura traslucida)





FOTO 21 (Piano Primo -vista servizi igienici)



FOTO 22 (Piano Primo -vista servizi igienici)

