



Studio Tecnico
Geom. FABIO MUSETTI

Via A. Manzoni, 4/bis - 54033 CARRARA MS
Tel. e Fax 0585280399 - Cell. 3387773684
e-mail: geo.musetti@gmail.com
PEC: fabio.musetti@geopec.it

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimenti

Fallimento “UDIESSE S.R.L.”

R.F. 26/2021

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

CURATORE: Dott. Davide Benedini

INVENTARIO

PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI

Immobili in Montignoso (MS)

Via C. Paolini n°22

Via N. Garbuio nn°12-77-snc

Firmato digitalmente da

FABIO MUSETTI

CN = MUSETTI FABIO
O = Collegio dei
Geometri di Massa Carrara
SerialNumber =
TINT-MSTFEA68B18B83
2W
C = IT



Studio Tecnico

Geom. FABIO MUNETTI

Via A. Manzoni, 4/bis - 54033 CARRARA (MS)

Tel. e Fax 0585280399 - Cell. 3387773684

TRIBUNALE DI MASSA ***Sezione Fallimenti***

All'III.mo Sig. **Giudice**

DOTT. ALESSANDRO PELLEGRINI

Fallimento “UDIESSE S.R.L.”

R.F. 26/2021

Immobili in Montignoso (MS).

Via C. Paolini n°22.

Via N. Garbuio nn°12-77-snc

INVENTARIO. PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI

1. PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Fabio Musetti, iscritto al n°756 (Settecentocinquantesi) dell'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Massa-Carrara ed al n°170 dell'Albo dei Consulenti Tecnici (Ramo Civile) di codesto Tribunale, esercente la libera professione in Carrara, con studio in Via A. Manzoni n°4/bis, a séguito dell'incarico ricevuto in data 15/12/2021 dal Dott. Alessandro Pellegrini, Giudice Delegato del Tribunale di Massa - Sez. Fallimenti, al fine di effettuare una valutazione tecnica dei beni mobili ed immobili appartenenti alla Società “UDIESSE S.R.L.”, al fine di predisporre, rispettivamente, il preliminare inventario dei primi, quindi individuare il loro più probabile valore di mercato e quello dei fabbricati siti in Comune di Montignoso (MS), si è recato in

sopralluogo presso gli stessi; esperiti gli opportuni accertamenti, con le notorie difficoltà ad accedere -con tempi e appuntamenti ancora contingentati dopo il “periodo Covid”- ai competenti Pubblici Uffici per la ricerca dei numerosi documenti utili alla valutazione degli immobili, è in grado di relazionare quanto segue.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI.

2.1 Ubicazione e dati catastali

Gli immobili oggetto della presente perizia sono siti nel Comune di Montignoso (MS), in Via C. Paolini n°22 e in Via N. Garbuio nn°12-77-snc, a breve distanza l'uno dagli altri.

A séguito dell'incarico conferito, considerato che non è stato fornito alcun documento specifico, lo scrivente dovendosi documentare autonomamente, avviando le ricerche anche in ordine alla eventuale situazione pregiudizievole delle ipoteche, ha ritenuto opportuno effettuare molteplici accessi presso i competenti uffici dell'“Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa-Carrara - Territorio”, dove il tutto risulta regolarmente censito presso il Catasto Fabbricati, come da visura del 16/02/2022 (rif. *Allegato “1”*) aggiornata in data 29/10/2023 (rif. *Allegato “2”*), rispettivamente per i vari immobili:

2.1.1 Via C. Paolini n°22

il capannone industriale ricade nel Foglio 17, ed è distinto dal Mappale n°917 (rif. stralcio di mappa - *Allegato “3”*), cat. D/7, Rendita € #1.626,84 (rif. planimetria - *Allegato “4”*), mentre lo stradello di accesso dalla viabilità pubblica fa parte di un'altra particella, il Mappale n°725 (rif. stralcio di mappa - *Allegato “3”*), prato irrig., classe 02, are 01.70, R.D.0,87, R.A. 0,57, cointestato per metà (1/3) con terzi, che ne utilizzano la parte necessaria a raggiungere la propria abitazione.

2.1.2 Via N. Garbuio nn°12-77-snc

nel contesto della costruzione qui ubicata, trovano spazio più unità immobiliari sia ad uso produttivo che direzionale; il tutto, completato da un'area urbana (marciapiede) che confina con il piazzale comune alle altre unità ivi esistenti, figura nel Foglio 16, rispettivamente con i Mappali n°834, cat. F/1, 145 m², e n°861 (rif. stralcio di mappa - *Allegato "5"*)

- sub. n°9 Cat. A/10, cl. 2, vani 3,5, sup. catast. 61 m²., Rendita € 1.635,88
- sub. n°10 Cat. A/10, cl. 2, vani 2, sup. catast. 46 m², Rendita € 934,79
- sub. n°11 Cat. A/10, cl. 2, vani 2, sup. catast. 45 m², Rendita € 934,79
- sub. n°12 Cat. A/10, cl. 2, vani 4, sup. catast. 80 m², Rendita € 1.869,57
- sub. n°13 Cat. A/10, cl. 2, vani 4, sup. catast. 79 m², Rendita € 1.869,57
- sub. n°14 Cat. A/10, cl. 2, vani 2, sup. catast. 45 m², Rendita € 934,79
- sub. n°15 Cat. A/10, cl. 2, vani 2, sup. catast. 46 m², Rendita € 934,79
- sub. n°24 Cat. D/7, Rendita € 5.350,00
- sub. n°25 Cat. D/7, Rendita € 2.390,00
- sub. n°26 Cat. D/7, Rendita € 6.930,00

con le loro parti comuni di cui ai sub. nn°7-6-27 (rif. visura, elaborato planimetrico e planimetrie - *Allegati "2", "6.1", "6.2", "7", "8", "9", "10", "11", "12", "13", "14", "15", "16"*).

2.2 Titolarità e provenienze

Le titolarità della Società "UDIESSE S.R.L." sugli immobili in argomento, è riconducibile a plurimi atti -anche ultraventennali- di compravendita stipulati nel tempo, come da visura del 19/05/2022 (rif. *Allegato "17"*) aggiornata in data 02/11/2023 (rif. *Allegato "18"*).

2.2.1 Via C. Paolini n°22 (rif. visura catastale storica "per immobile" - *Allegato "19"*)

- atto di compravendita Notaio Dott. E. Maccheroni di Pietrasanta (LU), rep. n°143056 del 30/11/1995, trascritto a Massa il 02/12/1995 al n°6769 reg. part., con il quale la Soc. "AGRILEASING SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA S.P.A" acquistò dalla Soc. "CORFAL di _____ -alla quale pervennero con atto autenticato dal Notaio F. Chittoni rep. n°10994/3731 del 26/02/1992- il terreno edificativo (per 1/1 della piena

- proprietà) di cui al Fg. 16 Mappale n°724 -che ha assunto il n°917 dopo la sua edificazione- e quello (per 1/3 della piena proprietà) di cui al Mappale n°725, per realizzare un capannone da cedere alla Soc. "UDIESTE S.R.L.", allora con sede in Seravezza, Via G. Lombardi nn°8-10 (rif. nota di trascrizione - *Allegato "20"*);
- costituzione di servitù di elettrodotto (tra "Agrileasing S.P.A" e "Enel"), mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. R. Vigliar di Massa, rep. n°33988 del 28/04/1997, trascritta a Massa il 14/05/1997 al n°2655 reg. part., *per una cabina elettrica di trasformazione in un locale a piano terra dell'immobile sito in Montignoso, Via Paolini, necessaria per fornire l'energia elettrica, con servitù di passaggio pedonale e carraio (sopra il Mapp. n°725) con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina. Diritti di derivare energia elettrica per terzi estranei (le attrezzature sono di "Enel"), con manutenzione a carico di "Enel" per il locale asservito; la proprietà potrà appoggiare altro manufatto come da planimetria allegata...* (rif. nota di trascrizione - *Allegato "21"*);
 - costituzione di servitù di elettrodotto (tra "Agrileasing S.P.A" e "Enel"), mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. R. Vigliar di Massa, rep. n°34009 del 29/04/1997, trascritta a Massa il 14/05/1997 al n°2656 reg. part., *in cavo sotterraneo di adduzione all'uscita della cabina di trasformazione di Via Paolini, posato a mt. 1,00 e costituito da n°5 cavi sotterranei posati in un unico scavo nella strada privata di accesso (sopra il Mapp. n°725), per un'area assoggettata lunga ml. 56,00 e larga ml. 3,00 (area 168 mq.) con servitù inamovibile, distanza di 1,00 mt. per manufatti dalla zona occupata* (rif. nota di trascrizione - *Allegato "22"*);
 - riscatto dalla locazione finanziaria del 30/11/1995, dalla Soc. "AGRILEASING – BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO / CASSE RURALI ED ARTIGIANE S.P.A", con atto del Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep.

n°45753/8257 del 31/05/2006, trascritto a Massa il 07/06/2006 al n°4978 reg. part. (rif. nota di trascrizione - *Allegato "23"*);

- ipoteca volontaria a favore di "BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA", per complessivi €#3.600.000,00 (€#1.800.000,00 per capitale e €#1.800.000,00 per spese), derivante da concessione di mutuo fondiario con atto del Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep. n°51263/11749 del 24/02/2010, iscritta a Massa il 26/02/2010 al n°347 reg. part. (rif. nota di iscrizione - *Allegato "24"*), poi ceduta alla Soc. "FINVERS S.R.L." mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. R. Cambi di Bagno a Ripoli (FI), rep. n°29337/14081 del 08/03/2023, trascritta a Massa il 23/03/2023 al n°300 reg. part. (per la compiuta descrizione rif. domanda di annotazione - *Allegato "25"*).

2.2.2 Via N. Garbuio nn°12-77-snc

- atto di compravendita Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep. n°47778/9443 del 19/09/2007, trascritto a Massa il 22/09/1997 al n°7117 reg. part., con il quale la Società "UDIESTE S.R.L." acquistò da "CO.IMP.RE. - CONSORZIO IMPRESE RENELLA", al quale pervennero dalla Soc. "Delca S.p.A" con atto del Notaio D. Pallottino rep. n°12626/992 del 16/05/2002, trascritto a Massa al n°3664/2002 reg. part. (e a quest'ultima dalla Soc. "Dolomite Franchi S.p.A" con atto del Notaio Dott. R. Martinelli di Altopascio -LU- rep. n°109743/9432, trascritto a Massa il 10/01/200 al n°141 reg. part.), il lotto di terreno di 3.492 mq. -in passato parte di un più vasto complesso immobiliare adibito in parte a stabilimento industriale e retrostante vasta area boscata- con edificio a destinazione artigianale/industriale in corso di costruzione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso al Foglio 16 Mappale n°861, e la porzione del terreno di 145 m²., di cui al Mappale n°834, adibito a marciapiede pubblico sebbene trattasi di una particella in proprietà privata (per la compiuta descrizione rif. nota di trascrizione - *Allegato "26"*);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto del Notaio M. Marvaso di Seravezza (LU), rep. n°7589/1579 del 05/11/2007, trascritto a Massa il 09/11/2007 ai nn°8256-8257 reg.part., *per la servitù di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso alla cabina elettrica da edificarsi sul Mappale n°810 e per il passaggio di tubazioni a debita profondità necessarie per l'urbanizzazione del comparto...* (per la compiuta descrizione rif. nota di trascrizione - *Allegato "27"*);
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep. n°47790/9445 del 19/09/2007, iscritta a Massa il 22/09/1997 al n°2761 reg. part., ripetutamente annotata e cancellata (rif. visura - *Allegato "17"*);
- ipoteca volontaria, estesa alle unità immobiliari di cui ai sub. nn°1 (che ha generato gli attuali sub. nn°24-25-26-27) -9-10-11-12, a favore di "BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA", per complessivi €#3.600.000,00 (€#1.800.000,00 per capitale e €#1.800.000,00 per spese), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep. n°51263/11749 del 24/02/2010, iscritta a Massa il 26/02/2010 al n°347 reg. part. (rif. nota di iscrizione - *Allegato "24"*), poi ceduta alla Soc. "FINVERS S.R.L." mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. R. Cambi di Bagno a Ripoli (FI), rep. n°29337/14081 del 08/03/2023, annotata a Massa il 23/03/2023 al n°300 reg. part. (per la compiuta descrizione rif. domanda di annotazione - *Allegato "25"*);
- ipoteca volontaria, estesa alle unità immobiliari di cui ai sub. nn°13-14-15, a favore di "BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA", per complessivi €#600.000,00 (€#300.000,00 per capitale e €#300.000,00 per spese), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep. n°60967/18139 del 17/09/2018,

iscritta a Massa il 18/09/2018 al n°1114 reg. part. (rif. nota di iscrizione - *Allegato "28"*), poi ceduta alla Soc. "FINVERS S.R.L." mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. R. Cambi di Bagno a Ripoli (FI), rep. n°29337/14081 del 08/03/2023, annotata a Massa il 23/03/2023 al n°301 reg. part. (per la compiuta descrizione rif. domanda di annotazione - *Allegato "29"*).

3. DESCRIZIONE IMMOBILI. VERIFICA TECNICA URBANISTICA.

Gli immobili appartenenti alla Società "UDIESSE S.R.L.", secondo quanto emerso dalle approfondite ricerche svolte con diversi accessi agli atti del Comune di Montignoso - "Area 5 - Pianificazione e Governo del Territorio", sono tutti relativamente recenti, realizzati ad iniziare dal 1996.

3.1 Via C. Paolini n°22

Il capannone in cui ha avuto sede l'attività della Soc. "UDIESSE S.R.L.", è ubicato nella zona pianeggiante a Est del territorio del Comune di Montignoso, a confine con quello del Comune di Pietrasanta e della Provincia di Lucca, verso mare rispetto alla Strada Statale Aurelia e alla Ferrovia Genova-Pisa.

Tuttavia, la vicinanza ad una viabilità principale di scorrimento, quale è l'Aurelia, non rappresenta alcun vantaggio, atteso che il fabbricato in esame è immediatamente raggiungibile dalla stessa soltanto attraverso il sottopasso di Via Romana Est, avente un'altezza limitata che consente il transito delle sole automobili o di piccoli mezzi commerciali, mentre quelli più grandi devono necessariamente accedervi tramite un reticolo di strade secondarie che si dipartono dalla Via Aurelia (Via Pero, Via Stazione, Via Renella) o dal Viale Marina (Via Romana Est), con gli inconvenienti correlati alla dimensione delle carreggiate, alle direzioni obbligate della circolazione stradale ed all'attraversamento di una zona residenziale. Problemi ancora maggiori sono ipotizzabili

per la manovrabilità dei mezzi pesanti, sia in relazione alla strada privata di accesso dalla Via Paolini, sia alle dimensioni del piazzale di pertinenza.

Ai sensi del Piano Operativo Comunale vigente all'attualità, approvato con delibera n°70 del 21/12/2022, lo stabile osservato ricade in area classificata come "Tessuto produttivo a prevalente destinazione mista (D2) – Zona D del D.M.1444/1968" (rif. *Allegato "30"*), disciplinata dall'art. 23 delle NTA (rif. *Allegato "31"*), nella quale non sembrano previste modifiche alla rete viaria esistente.

Per quanto attiene allo stato di conservazione, l'edificio è in discrete condizioni generali (rif. foto nn° da 1 a 4, doc. fotografica – *Allegato "32"* / doc. fotografica – *Allegato "52"*), sebbene -anche a causa del tempo trascorso dalla sua ultimazione- necessiti di alcuni lavori di manutenzione diffusa invero carenti negli ultimi anni, e di sostituzione degli impianti di estrazione dei fumi, di distribuzione e utilizzo del gas per fini produttivi e di riscaldamento, non più funzionanti (rif. foto nn° da 8 a 12, doc. fotografica – *Allegato "32"*), al punto che la parte degli uffici può essere riscaldata soltanto con la stufa a pellet ivi presente (ref. foto nn°4A-5A doc. fotografica – *Allegato "52"*).

Si sottolinea che al momento dei sopralluoghi, l'unica utenza ai servizi era quella all'acquedotto pubblico; in particolare, sembrerebbe che la fornitura del gas fosse stato cessata da tempo per motivi di sicurezza, a causa della rottura della condotta che -dal misuratore installato all'ingresso dalla strada privata- attraversa il piazzale, per alimentare i generatori dell'impianto produttivo e quello di riscaldamento, per inciso seriamente danneggiati, posizionati nel lato "ponente" del capannone, diametralmente opposto a quello dell'allaccio (rif. foto nn° da 8 a 12, doc. fotografica – *Allegato "32"*).

La costruzione del fabbricato, avente struttura portante in calcestruzzo armato con telai tra loro ortogonali -su fondazioni continue a trave rovescia- e solai in struttura mista gettati in opera, è stata assentita con la concessione edilizia n°1278 del 20/02/1996, intestata alla Soc. "CORFAL di I (deposito del progetto strutturale presso il

Genio Civile di Massa, pratica S/1618, prot. n°397 c.a. n°174 del 20/06/1995); dopo la cessione alla Soc. “Agrileasing S.p.A.”, i lavori sono stati realizzati da quest’ultima, e terminati con la Variante in corso d’opera e sanatoria -ai sensi dell’art.13 della Legge 28/02/1985 n°47- di cui alla concessione edilizia n°1392 del 24/12/1996 (deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile di Massa, pratica S/1437, prot. n°851 c.a. n°402 del 16/05/1996), nonché con l’Attestazione di Conformità n°31 del 24/04/2006 rilasciata alla Soc. “UDIESTE S.R.L.” (rif. *Allegato “33”*).

Il 13/06/2006 è stata depositata, al Comune di Montignoso, l’Attestazione di Agibilità con prot. gen. n°8765/1163 int. (rif. *Allegato “34”*).

Si segnala, tuttavia, una modesta difformità rilevata nel fabbricato e consistente nell’aggiunta di una finestra al primo piano, nel locale destinato a laboratorio (rif. foto nn°60F-65F doc. fotografica – *Allegato “52”*), sul prospetto EST (rif. foto n°2 doc. fotografica – *Allegato “32”*), probabilmente postuma all’ultimo titolo menzionato, e non risultante nell’elaborato grafico allegato allo stesso (rif. *Allegato “33”*), né nella planimetria catastale (rif. *Allegato “4”*), che dovrà essere aggiornata prima di richiedere la sanatoria con un accertamento di conformità, essendo un tipo di opera ordinariamente soggetta a Permesso di Costruire o SCIA, in dipendenza della previsione urbanistica della zona.

3.2 Via N. Garbuio nn°12-77-snc

Posto a breve distanza dal capannone di Via Paolini -ove era la sede della Soc. “UDIESTE S.R.L.”- descritto sopra, l’immobile di Via Garbuio fa parte di un’ampia lottizzazione a vocazione industriale ed artigianale, a monte della Via Aurelia, dalla quale è ben servito avendovi accesso mediante un’ampia viabilità camionabile di comparto.

La zona del territorio del Comune di Montignoso in cui è ubicato è collocata, secondo il nuovo Piano Operativo Comunale approvato con delibera n°70 del 21/12/2022, in area classificata come “Tessuto produttivo a prevalente destinazione mista (D2) – Zona D del D.M.1444/1968” (rif. *Allegato “35”*), disciplinata dall’art. 23 delle NTA (rif. *Allegato “31”*).

L'edificio, che si presenta in ottime condizioni generali, è caratterizzato da fondazioni nastriformi a maglia incrociata -con sezione a trave rovescia- e strutture in elevazione costituite da pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato, in parte realizzati in calcestruzzo armato gettato in opera, con solai prefabbricati e copertura realizzata con capriate in legno lamellare e soprastante manto in pannelli sandwich (rif. foto nn° da 1 a 4, doc. fotografica – *Allegato "36"*).

La proprietà riconducibile alla Soc. "UDIESSE S.R.L.", come già meglio descritta precedentemente, è quella limitata ad una parte dei locali del piano terra (sub. nn°24-25-26) e dalla quasi totalità del primo piano, raggiungibile con due diversi vani scala (sub. nn°6-7) -con accesso a levante (sub. nn°13-14-15) e a ponente (sub. nn°9-10-11-12)- dotati di vani ascensore, ma privi dei relativi impianti.

A parte i locali del piano terra tutti attualmente locati, così come uno degli uffici (sub. 13) del primo piano (rif. foto nn° da 26 a 31, doc. fotografica – *Allegato "36"*), le rimanenti unità immobiliari necessitano tuttora di qualche finitura, così come il vano scale a ponente (rif. foto nn° da 5 a 25, doc. fotografica – *Allegato "36"*).

Sotto il profilo dei titoli edilizi, la situazione del fabbricato in argomento è assai più complessa, facendo parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Montignoso, e di cui all'atto del Notaio M. Marvaso di Seravezza (LU), rep. n°1859/505 del 08/09/2005, trascritto a Massa al n°6737/2005 reg.part. ("Convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto"), oltre alla successiva modifica con atto del Notaio M. Marvaso di Seravezza (LU), rep. n°8764/2344 del 27/10/2009, trascritto a Massa al n°8435/2009 reg.part..

La realizzazione del comparto "47 r", in cui rientra il "lotto 2" costituito dall'edificio -con annesse pertinenze scoperte- acquistato a suo tempo dalla Soc. "UDIESSE S.R.L.", fu resa possibile dal rilascio del Permesso di Costruire n°2433 (pratica edile n°8003) del 22/09/2005 (rif. *Allegato "37"*).

Nel tempo sono seguite alcune modifiche al progetto del comparto originario, autorizzate con i Permessi di Costruire (rif. *Allegati "37", "38", "39", "40", "41", "42"*):

- n°2665 (pratica edile n°9145) del 30/07/2008;
- n°2696 (pratica edile n°9431) del 01/12/2008;
- n°2720 (pratica edile n°9512) del 06/02/2009;
- n°2728 (pratica edile n°9559) del 31/03/2009;
- n°2742 (pratica edile n°9591) del 21/05/2009.

I lavori al fabbricato della Soc. "UDIESSE S.R.L.", secondo quanto autorizzato con il Permesso di Costruire n°2742/2009 (rif. elaborati grafici - *Allegati "43.1"- "43.2"- "44"*), furono ultimati nel Maggio 2009, e lo stesso fu dichiarato agibile il 16/06/2009 (rif. *Allegato "45"*).

Successivamente, con segnalazione certificata di inizio dell'attività (SCIA) n°10952 del 23/03/2012, è stata modificata l'unità immobiliare del piano terra del fabbricato, con ciò escludendo la parte direzionale del primo piano, e il 27/04 successivo è stata presentata una nuova certificazione di agibilità per la medesima (rif. *Allegato "46"*).

Tuttavia, la configurazione attuale del piano terra del fabbricato, e della distribuzione dei locali delle unità immobiliari che vi trovano spazio (rif. planimetrie catastali - *Allegati "14", "15", "16"*), è il risultato di un'ulteriore variazione legittimata dalla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n°13439 -prot. n°0020941 del 27/12/2017- al SUAP del Comune di Montignoso, presentata direttamente dal locatario, il Sig. _____, legale rappresentante della Soc. "L'EMPORIO DELLE STUFE & CAMINI srls" (rif. elaborato grafico - *Allegato "47"*).

Esaminata la mole di documenti visionati e/o prelevati presso il Comune di Montignoso, dopo averli comparati con quelli presenti nella banca dati catastale, considerata la tolleranza grafica di questi ultimi sprovvisti di quote, atteso che tra l'accatastamento ed il termine effettivo dei lavori sono trascorsi alcuni anni, lo scrivente ha avuto modo di individuare una modesta differenza nella distribuzione planimetrica (rif. foto nn°21-30 doc.

fotografica – Allegato “36”) delle unità immobiliari di cui ai sub. nn°12-13 (rif. planimetrie catastali - Allegati “10”, “11”), sanabile con CILA tardive, sempre previo aggiornamento delle planimetrie catastali, o da ridurre in pristino ove non risultassero soddisfatti i necessari requisiti igienico-sanitari per insufficienti rapporti aero-illuminanti.

4. INVENTARIO DEI BENI MOBILI.

L’inventario dei beni mobili della Soc. “UDIESSE S.R.L.”, avviato d’Ufficio il 06/12/2021 presso il fabbricato di Via Paolini n°22, constatato “....omissis...*l’elevato numero di beni mobili, arredo d’ufficio, macchinari e prodotti finiti in rimanenza, considerata la complessità e rilevanza delle operazioni inventariali...omissis....*” è proseguito successivamente con più accessi, dal 26/01/2022 al 12/03/2022.

In linea di massima, per quanto lì trovato e inventariato, ad iniziare da arredi, macchine per ufficio e suppellettili varie, si tratta di articoli usati privi di alcun pregio, se non addirittura in cattivo stato (rif. scheda “PARTE 1” – Allegato “48” e foto correlate rif. Allegato “52”), tali da costituire piuttosto un onere per il relativo smaltimento, operazione di cui si riferirà più avanti nella presente relazione.

Analoga considerazione per i macchinari e le attrezzature di fabbrica e laboratorio, chiaramente specifiche per l’attività della Soc. “UDIESSE S.R.L.”, vale a dire la produzione di mole abrasive -a base di resine epossidiche (liquide) e di resine bachelitiche (polveri)- per la lavorazione dei materiali lapidei, inutilizzate da alcuni anni e giunte al loro fermo praticamente prive di alcuna manutenzione, sono in gran parte obsolete e danneggiate gravemente (es. la pressa multipla, il cui sistema di aspirazione è letteralmente esploso inquinando con le polveri di lavorazione il piano terra e i soppalchi) in modo tale da renderne antieconomica la riparazione (rif. scheda “PARTE 2” – Allegato “49” e foto correlate rif. Allegato “52”) e la certificazione ai sensi della normativa vigente in materia.

Per quanto riguarda i materiali in giacenza, costituiti da una ragguardevole quantità di

prodotti finiti, semilavorati -molti dei quali senza alcuna codifica e di difficile inventariazione- e da una trascurabile quantità di materie prime (rif. scheda "PARTE 3" – *Allegato "50"* e foto correlate rif. *Allegato "53"*), dopo loro attento esame, l'impressione che ne deriva è quella che sia stato venduto tutto ciò che -a magazzino- fosse stato possibile commercializzare prima della sospensione dell'attività aziendale.

Per completezza si riferisce che nell'ambito dell'immobile di Via Paolini, tra locali interni e spazi esterni di pertinenza, anche all'interno di un container, è stoccata una moltitudine di rifiuti "RAEE" da apparecchiature elettriche ed elettroniche (fotocopiatori, gruppi di continuità, vecchi computer, ecc.) e di altri rifiuti speciali e/o pericolosi (prodotti chimici, plastiche di stampi e altro, gli stessi semilavorati, ecc.), in modo indifferenziato e in una quantità che non è stato possibile computare se non in parte (rif. scheda "PARTE 4" - *Allegato "51"* e foto correlate rif. *Allegato "52"*, oltre foto nn° da 6 a 8, doc. fotografica - *Allegato "32"*), da destinare allo smaltimento mediante impresa specializzata, ai sensi delle vigenti normative in materia di tutela ambientale.

5. STIMA DEI CESPITI.

La situazione generale è rappresentativa di un'azienda giunta a termine dopo importanti problematiche finanziarie, che hanno comportato la sospensione di qualsiasi manutenzione e/o sostituzione dei propri beni mobili ed immobili, non senza considerare il mancato conferimento dei rifiuti invece rintracciati.

5.1 Valutazione dei beni mobili.

Mobili e macchine per ufficio, cancelleria, ecc., sono stati valutati con riferimento ai prezzi di beni fungibili nuovi ed usati in commercio, deprezzati in dipendenza del loro stato di uso e conservazione, graduato con un corrispondente colore verde (buono), giallo (medio) e rosso (scadente).

Così anche per i macchinari e le attrezzature di fabbrica e laboratorio (rif. schede "PARTE

1” e “PARTE 2” – *Allegati “48”, “49” e foto correlate rif. Allegato “52”*).

Per quanto riguarda i tanti materiali presenti in Via Paolini, date le loro specificità, lo scrivente ha sottoposto un campionario degli stessi ad alcuni produttori e commercianti degli stessi articoli (contattando anche quelli per conto dei quali produceva “UDIESSE”), come anche di macchine per la lavorazione di materiali lapidei, che si sono resi disponibili, arrivando alla conclusione che si tratta di prodotti finiti -risalenti anche all'anno 1998- e di semilavorati molti dei quali senza alcuna codifica e di difficile inventariazione, nonostante l'utilizzo di cataloghi e materiali pubblicitari rinvenuti in sede, perché probabilmente prodotti nell'ultimo periodo di asfittica attività, utilizzando materie prime residue in magazzino.

In pratica, dalle risultanze delle rammentate ricerche effettuate, i prodotti finiti sono qualificabili come fondi di magazzino, probabilmente degradati dal decadimento delle peculiarità dei loro componenti, di interesse scarso o nullo stante, tra l'altro, la mancanza dell'assortimento fondamentale per la lucidatura dei materiali lapidei, dallo stato grezzo a quello semilucido o lucido finale. Altresì, parte di essi riportano, appunto, i marchi di altri produttori, per i quali, evidentemente, “UDIESSE S.R.L.” era contoterzista; così pure la grande quantità di stampi in plastica in giacenza, utilizzati per la produzione.

Ad ogni modo, attesa la loro attuale scarsa commerciabilità -anche a causa della mancanza di certificazioni atte a garantire un elevato standard di sicurezza, prestazioni e affidabilità e la tutela dell'ambiente (tipo ISO 9001, ISO 14001)- sono stati valutati applicando le debite riduzioni ai prezzi di vendita di abrasivi similari oggi commercializzati (rif. scheda “PARTE 3” – *Allegato “50” e foto correlate rif. Allegato “53”*).

I semilavorati, per quanto premesso, sono da considerarsi rifiuti speciali e/o pericolosi, da trattare come tali.

Pertanto, con espresso richiamo alle schede sin qui riportate, i beni mobili sono valutabili in:

- arredi e attrezzature uffici (rif. scheda “PARTE 1” – *Allegato “48”*)

Valore arrotondato € #7.000,00

(diconsi Euro #Settemila/00)

- macchinari (rif. scheda "PARTE 2" – *Allegato "49"*)

Valore arrotondato € #15.500,00

(diconsi Euro #Quindicimilacinquecento/00)

- prodotti finiti (rif. scheda "PARTE 2" – *Allegato "50"*)

Valore arrotondato € #23.000,00

(diconsi Euro #Ventitremila/00)

Sommano € #45.500,00

(diconsi Euro #Quarantacinquemilacinquecento/00)

- rifiuti

A margine dei beni mobili, volendo comprendere tra essi i rifiuti, alla stregua di un elemento negativo, non è stato possibile stabilirne il costo di smaltimento dato che l'impresa locale specializzata, contattata allo scopo, ha presentato un'offerta economica unitaria in ragione del peso e dell'utilizzo di mezzi di trasporto: con tutta evidenza sarà possibile determinarlo soltanto durante lo sgombero, con la pesatura degli autocarri che vi saranno impiegati (rif. preventivo di spesa – *Allegato "54"*).

5.2 Metodo di accertamento e di stima degli immobili

Riguardo agli immobili, al fine di ricavare dei comparabili attendibili, lo scrivente ha effettuato l'analisi degli annunci apparsi nei siti delle agenzie immobiliari locali, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona osservata, o in zone immediatamente limitrofe alla stessa, ed aventi natura e destinazione simili.

Tra i fattori che concorrono sensibilmente alla determinazione del valore, negativi ai fini di una stima tecnica, con riflessi tanto sulla commerciabilità che sulla redditività, rientrano la classe energetica, il confort acustico e, ormai di prossima introduzione, la classificazione del rischio sismico da assegnarsi in base al grado di vulnerabilità dell'edificio.

In linea generale, il valore di mercato non può essere immune da influenze negative

proprie del prolungato corrente periodo di recessione economica: è, vale a dire, l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti.

Va sicuramente evidenziato che nel Comune di Montignoso non vi è un grande interesse per la tipologia degli immobili qui oggetto di perizia, per i quali, anzi, l'offerta pare quantitativamente sovrabbondante rispetto alla domanda di per sé poco vivace.

Per quanto riguarda la metodologia di stima adottata, trattandosi di immobili produttivi e/o direzionali, lo scrivente ha optato per quella economica, con il criterio reddituale, nella quale l'elemento chiave è il saggio di capitalizzazione calcolato sulla base dei prezzi di vendita -e dell'importo dei canoni mensili di locazione- di immobili simili, reperiti a Montignoso, nella zona di interesse, in funzione delle sue caratteristiche demografiche ed urbane.

Al reddito netto vanno sottratte tutte le quote e le spese necessarie al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, comprese le imposte inerenti all'immobile, stimate per le vie brevi con valori percentuali del canone lordo annuale, indicati nei principali manuali esistenti sull'argomento.

Il tutto, comunque rapportato alla superficie commerciale, fittizia e calcolata dalla somma delle superfici coperte dei locali principali dell'immobile e di quelle secondarie delle sue pertinenze e/o accessori, computate secondo i rispettivi criteri di ponderazione espressi in quote percentuali variabili in rapporto alla particolare ubicazione degli immobili.

Quindi, con riferimento alle misurazioni effettuate -per omogeneità- sulle planimetrie catastali, alle superfici catastali nominali per l'area esterna, nonché al deprezzamento dovuto ai lavori da realizzare sulle unità immobiliari esaminate, riferiti nella parte descrittiva della presente relazione, lo scrivente, chiamato ad esprimere una valutazione degli immobili nella sua consistenza attuale, nella consapevolezza di quanto sin qui

esposto, stima i seguenti rispettivi valori (rif. scheda di valutazione – *Allegato "55"*):

3.1 Via C. Paolini n°22

- intero complesso
(Fg.17 Mapp. n°917)

mq. 730,77 (€ #804,03/mq.) € #587.561,17

TOTALE € #587.561,17

(diconsi Euro #Cinquecentottantasettemilacinquecentosessantuno/17)

3.2 Via N. Garbuio nn°12-77-snc

- unità immobiliari ad uso industriale/artigianale
(Fg.16 Mapp. n°861 sub. 24-25-26)

mq. 654,09 (€#1.158,09/mq.) € #758.085,64

Sommano € #758.085,64

(diconsi Euro #Settecentocinquantottomilaottantacinque/64)

- unità immobiliari ad uso uffici/studi privati
(Fg.16 Mapp. n°861 sub. 9-10-11-12-13-14-15)

mq. 398,90 (€#1.446,90/mq.) € #577.172,69

Sommano € #577.172,69

(diconsi Euro #Cinquecentosettantasettemilacentosettantadue/69)

TOTALE € #1.335.258,33

(diconsi Euro #Unmillionetrecentotrentacinquemiladuecentocinquantotto/73)

TOTALE GENERALE € #1.922.819,50

(diconsi Euro #Unmillionenovecentoventiduemilaottocentodiciannove/50)

6. RIEPILOGO.

In conseguenza di quanto sin qui riportato, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti si può definire prudentemente in complessivi:

€ #1.968.319,50 (diconsi Euro #Unmillionenovecentosessantottomilatrecentodiciannove/50)

imputabili a

- beni mobili per **€ #45.500,00 (diconsi Euro #Quarantacinquemilacinquecento/00);**
- beni immobili per **€ #1.922.819,50 (diconsi Euro #Unmillionenovecentoventiduemilaottocentodiciannove/50).**

Infine, oltre a quanto sopra, si rammentano le ipoteche gravanti sugli stessi immobili:

Via C. Paolini n°22

- ipoteca volontaria a favore di “BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA”, per complessivi €#3.600.000,00 (€#1.800.000,00 per capitale e €#1.800.000,00 per spese) iscritta a Massa il 26/02/2010 al n°347 reg. part..

Via N. Garbuio nn°12-77-snc

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Dott. M. Villari di Seravezza (LU), rep. n°47790/9445 del 19/09/2007, iscritta a Massa il 22/09/1997 al n°2761 reg. part., ripetutamente annotata e cancellata;

- ipoteca volontaria, estesa alle unità immobiliari di cui ai sub. nn°1 (che ha generato gli attuali sub. nn°24-25-26-27) -9-10-11-12, a favore di “BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA”, per complessivi €#3.600.000,00 (€#1.800.000,00 per capitale e €#1.800.000,00 per spese), iscritta a Massa il 26/02/2010 al n°347 reg. part.;

- ipoteca volontaria, estesa alle unità immobiliari di cui ai sub. nn°13-14-15, a favore di “BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA”, per complessivi €#600.000,00 (€#300.000,00 per capitale e €#300.000,00 per spese), iscritta a Massa il 18/09/2018 al n°1114 reg. part..

Ritenendo espletato l’incarico conferito, lo scrivente procede alla trasmissione della presente, rimanendo a disposizione per quant’altro dovesse occorrere; si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Con osservanza.

Carrara, li 07/11/2023

In fede
Geom. Fabio Musetti

Firmato digitalmente da

FABIO MUSETTI

CN = MUSETTI FABIO
O = Collegio dei
Geometri di Massa Carrara
SerialNumber =
TINIT-MSTFBA68B18B83
ZW
C = IT