

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI MASSA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n°14/2023 - sentenza n°22/2023

GIUDICE DELEGATO:

Dott. Alessandro Pellegrì

CURATORE PROCEDURA:

Dott. Massimiliano Tognelli

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geom. Alessandra Mignani

Massa 29/05/2025

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

Sommario:

PREMESSA	PAG. 3
1. GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA	PAG. 3
2. REFERENZE CATASTALI	PAG. 6
3. PROVENIENZE	PAG. 9
4. DESCRIZIONI LOTTI	PAG. 11
5. SCOPO DELLA STIMA	PAG. 18
6. METODO DI STIMA	PAG. 19
7. STIMA	PAG. 20
8. FORMALITÀ IPOTECARIE	PAG. 23

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**PREMESSA**

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott. Massimiliano Tognelli, con istanza datata 06/03/2024, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegri di essere autorizzato a procedere alla nomina della sottoscritta Geom. Alessandra Mignani, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n. 1214, con studio professionale in Massa, Viale Stazione n. 3, quale perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita. In data 06/03/2024, il Signor G.D. autorizzava la nomina della sottoscritta.

In adempimento all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha preliminarmente acquisito l'elenco dei beni immobili, fornito dall'informativa relativa alla nomina dello stimatore, e, sulla scorta di tali elenchi, ha effettuato un riscontro analitico dei beni indicati, verificando sia la rispondenza dei beni stessi sia la loro ubicazione. Successivamente, ha eseguito le necessarie visure ipocatastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Massa-Carrara – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso il Comune di Massa (MS), e ha effettuato sopralluoghi al fine di esaminare gli immobili oggetto di stima. In base agli accertamenti compiuti, la Consulente ha redatto la presente relazione di stima, che, per comodità di consultazione, è stata predisposta e suddivisa in capitoli come sopra elencati.

1. GENERALITA' DELLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

La Comunicazione della Liquidazione Giudiziale n. 14/2023 - Sentenza n. 22/2023 del Tribunale di Massa identifica la Liquidazione Giudiziale della società “







La Sentenza Dichiarativa di apertura della Liquidazione Giudiziale risulta trascritta a cura del Dott. Massimiliano Tognelli presso l'Agenzia delle Entrate di Massa - Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 14/12/2023, al Registro Particolare n. 10056 e al Registro Generale n. 12370.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE** (Descrizione generale, quartiere e zona)

Il terreno oggetto di stima si trova nel territorio comunale di Massa, nella località di Candia, una zona periferica e residenziale del comune. È caratterizzato da un ambiente collinare prevalentemente rurale e residenziale, con un mix di aree agricole e insediamenti abitativi di piccole e medie dimensioni. La zona è nota per le colline di Candia, che si estendono tra i comuni di Massa e Carrara, in una fascia pedemontana soleggiata ed esposta alle brezze marine, offrendo uno splendido scenario delle Alpi Apuane. In questa area detta si producono, con metodi spesso definiti “viticoltura eroica”, i vini con denominazione di origine controllata “Candia dei Colli Apuani”.

Il lotto di terreno è accessibile percorrendo Via Pernice a Romagnano, con un tratto di salita che conduce sulla collina. Per quanto riguarda i servizi pubblici e commerciali, come uffici comunali, banche, poste e negozi, questi sono disponibili nel quartiere di Romagnano, che rappresenta il centro più vicino.

Localizzazione geografica

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

2- REFERENZE CATASTALI E CONFINI

Per fornire un quadro completo del bene oggetto di stima, si allega un prospetto dei dati, rimandando alle visure catastali allegate per un riscontro più preciso e dettagliato.

Catasto Terreni

- Comune: **MASSA**

- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Situazione degli Immobili:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
					DOMENICALE	AGRARIO
73	607	VIGNETO	2	590 MQ.	Euro 5,64	Euro 3,96

A confini:

A Nord con la particella n. 296,
a Sud con la particella n. 1193,
ad Est con Via Pernice,
ad Ovest con la particella n. 295,
tutti del foglio 73 del catasto del Comune di Massa S.S.A.

N.B.: Si sottolinea che non sono state riscontrate incongruenze nei dati catastali sopra riportati; tuttavia, trattandosi di un appezzamento di terreno, si segnala che non è stato eseguito un rilievo topografico strumentale per verificare i confini e la consistenza.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**3- PROVENIENZE**

Il bene è pervenuto per piena proprietà ai Signori Magni Primo e Magni Renata, soci illimitatamente responsabili e amministratori della società in liquidazione giudiziale n° 14/2023 - sentenza n° 22/2023, della società “[REDACTED]”, con atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Maneschi il 10/04/1986, Repertorio n. 16242, Registrazione n. 681, registrato in data 28/04/1986 e trascritto a Massa Carrara il 26/04/1986 al Registro particolare n. 2167.

Ai fini della continuità delle trascrizioni, si segnala inoltre che nei vari passaggi di proprietà non risulta trascritta l'accettazione tacita della successione della precedente proprietaria, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]. La denuncia di successione è stata registrata a Massa al Volume n. 293, n. 76.

4- DESCRIZIONE LOTTO**LOTTO UNICO:**

Quota di 1/1 della piena proprietà di un terreno ad uso vigneto sito nel Comune di Massa, in località “Bassa Candia” in Via Pernice. Il terreno è catastalmente identificato al foglio 73, particella 607, e ha una superficie complessiva di circa 590 mq.

Il terreno si presenta come un'area di dimensioni variabili, attualmente incolta e non coltivata. La superficie è coperta principalmente da erba spontanea, cespugli e alcune piante infestanti, con tracce di vegetazione naturale che si sviluppa liberamente, oltre a un vigneto ormai non più coltivato né produttivo. La terra appare fertile, ma trascurata, con alcuni punti di terreno più compatto e situata in un sensibile pendio lato mare. È presente inoltre un piccolo capanno in legno con tetto in lamiera, in stato di abbandono e non più rilevabile a causa della copertura di erbacce.

L'area è accessibile pedonalmente tramite un cancelletto situato sulla recinzione che delimita parte del lotto su via Pernice. Una porzione del terreno è delimitata e utilizzata come parcheggio a cielo aperto, con confini naturali costituiti da siepi o alberi isolati, in parte sul lato mare e in parte lungo i confini nord e sud, che sono recintati. Non sono stati rilevati impianti presenti nell'area.

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

La posizione geografica di Candia offre un clima favorevole alla crescita di diverse specie vegetali. L'ambiente si presenta tranquillo e poco urbanizzato, rendendolo ideale per eventuali interventi di recupero o sviluppo agricolo.

Si riporta di seguito, dal punto di vista urbanistico, le prescrizioni di zona come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa in data 10/03/2025:

- Secondo le norme del Regolamento Urbanistico approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 142 del 30.07.2019 e n° 117 del 20.07.2021, la destinazione risulta essere: Sottosistema del Candia — Area Agricola, come indicato nel Quadro Progettuale, e sottoposta alle Norme Tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato dal Comune di Massa, Art. 102; Articoli 103-108.

- La zona presenta un'elevata pericolosità sismica, ed è classificata come zona stabile secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) art. 68 del Disciplinare di Piano.

5- SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di effettuare una corretta valutazione dei beni di pertinenza della società in liquidazione giudiziale. Pertanto, si ritiene che l'obiettivo sia determinare il valore dei beni di un'azienda al momento della cessazione della sua attività ordinaria. Nella valutazione dei beni immobili, la categoria economica da individuare è essenzialmente il Valore di Liquidazione (VL). Con tale valore si intende, infatti, il valore che tali beni assumerebbero nello stato effettivo in cui si trovano, qualora fosse necessario realizzarne una reale monetizzazione (vendita) in breve tempo e senza considerare la continuità della società.

6- METODO DI STIMA

Il CTU, tenuto conto della natura dell'immobile di cui si tratta, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ritiene opportuno procedere alla stima utilizzando il metodo comparativo basato su parametri tecnici. Pertanto, ha condotto indagini tra gli operatori del settore e confrontato le vendite di beni simili in condizioni e posizioni analoghe.

In particolare, ha effettuato ricerche sui siti web delle principali agenzie immobiliari della zona,

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE

esaminato gli annunci pubblicati da privati e operatori del settore. Dopo aver confrontato immobili simili in condizioni e posizioni analoghe, ha preso in considerazione lo stato di conservazione del bene e le condizioni del mercato immobiliare.

A tal fine, la scrivente, oltre alle proprie conoscenze specifiche, si è confrontata con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni relative a valutazioni già applicate nella zona per immobili simili. Ha inoltre svolto indagini presso gli uffici finanziari.

Questo tipo di stima è quello maggiormente utilizzato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione del valore unitario deriva da una serie di considerazioni che coprono l'intera gamma di possibilità sia commerciali che tecniche.

7- STIMA

Premesso che in relazione all'incarico ricevuto e ai quesiti assegnati, durante le operazioni estimative sono state effettuate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, tra cui:

- Non è stata effettuata una misurazione topografica accurata della superficie del lotto né la riconfinazione precisa; le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitorio.
- Non sono state eseguite indagini specifiche sulla presenza di materiali contenenti amianto, né accertamenti mirati a individuare fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche o nocive, o altre condizioni di contaminazione del suolo, ai sensi del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini geologiche o geotecniche approfondite sui terreni di sedime e sui terreni di riporto.
- Non sono stati effettuati studi geologici o geotecnici approfonditi sui terreni di sedime e di riporto.

Valore Complessivo Lotto Unico

• Terreno al foglio 73 Particella 607	Mq. 590	x	€ 30.00	= € 17.700,00
Totale Quota 1/1 arrotondata = € 17.700,00				

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 15.045,00
VALORE IMMOBILE arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<u>€ 15.000,00</u>

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
SEZIONE FALLIMENTARE**8- FORMALITA' IPOTECARIE**

Relativamente al bene oggetto di perizia, a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio- Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca legale di € 97.727,30 a favore di [REDACTED] con sede in Scandicci (FI), Codice fiscale 05141390483, iscritta contro i [REDACTED], iscritta il 03/07/2007 al Registro particolare n. 1991;
- 2) Ipoteca giudiziale di £ 32.000.000 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 6
- 3) SENTENZA DI DICHIARAZIONE DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritta il 14/12/2023 al Registro particolare n. 10056.

* * *

Con quanto sopra scritto, si ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 30/05/2025

Geom. Alessandra Mignani

ALLEGATI:

- Estratto di mappa catastale con evidenziato il lotto
- Visura storiche catastali
- Allegato fotografico
- Ispezioni ipotecarie
- Visure Ipotecarie al nominativo
- Atto di provenienza
- Certificato di Destinazione Urbanistica