

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 10/2023

apertasi con:
*Sentenza ex art.49 D.LGS.14/2019
n. 18/2023 pubblicata il 27.06.2023*

contro: [REDACTED]
in persona dei legali rappresentanti e amministratori
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PARTE 1^: BENI IMMOBILI

Lotto 1
Lotto 2

PARTE 2^: BENI MOBILI

Lotto 3

Giudice Delegato per la Procedura: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Curatrice della Liquidazione Giudiziale: **Dott.ssa Arianna Menconi**

Esperta Stimatrice: **Arch. Giovanna Pucci**

INDICE

<i>Premessa</i>	3
Descrizione dell'azienda	4

PARTE 1^: BENI IMMOBILI

LOTTO 1- Porzione di fabbricato al Piano Terreno ad uso "Negozio"	5
1. Identificazione catastale	6
2. Provenienza	8
3. Legittimità urbanistica	9
4. Descrizione della zona entro cui ricade il bene	12
5. Descrizione del bene	13
6. Consistenza	15

PARTE 1^: BENI IMMOBILI

LOTTO 2- Compendio immobiliare al Piano Terreno ad uso "Negozio" e magazzini attrezzati per conservazione e lavorazione prodotti di specie ittica	18
7. Identificazione catastale	19
8. Provenienza	22
9. Legittimità urbanistica	24
10. Descrizione della zona entro cui ricade il bene	29
11. Descrizione del bene	29
12. Consistenza	38

PARTE 2^: BENI MOBILI

LOTTO 3- Attrezzature e macchine per la conservazione e lavorazione di prodotti ittici	39
1. Inventario dei beni mobili	41
2. Criterio di stima	43
3. Stima	45

- la 2^a PARTE, interesserà I beni mobili, attrezzature facenti parte dell'attività, catalogati per omogeneità tipologica (con riferimento anche alla posizione che occupano all'interno dei singoli Lotti e nell'immobile di Via Mazzini 18, non di proprietà), che andranno a costituire il 3° Lotto.

DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La Società "██████████ SRL", costituita il 04/12/2008, nella persona degli Amministratori e Rappresentanti legali sig.i ██████████ e ██████████

Inizia la propria attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti ittici, a far data dal 02/01/2009, localizzata in più punti vendita.

Nel caso che qui ci occupa, si farà riferimento esclusivo alle unità locali di:

- Via Rinchiosa 18B, Marina di Carrara
- Via Europa 6A, Avenza di Carrara.

PARTE 1[^]

BENI IMMOBILI

LOTTO 1

Lotto 1 – Porzione di fabbricato al Piano Terreno ad uso “Negozio”

**Frazione Marina di Carrara
Via Rinchiosa 18B**



Ortofoto 2021

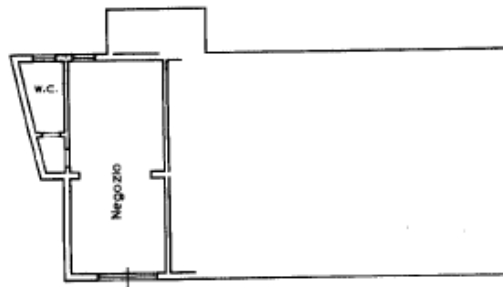
Via Rinchiosa

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Intestazione: [REDACTED] **S.R.L.** con sede in Via Europa 6, Carrara, Cod. Fiscale: [REDACTED]
relativamente a 1/1 della proprietà

Dati identificativi: **foglio 101, particella 522, sub.3**, piano T, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 46, totale superficie catastale mq 52, rendita € 1.014,42

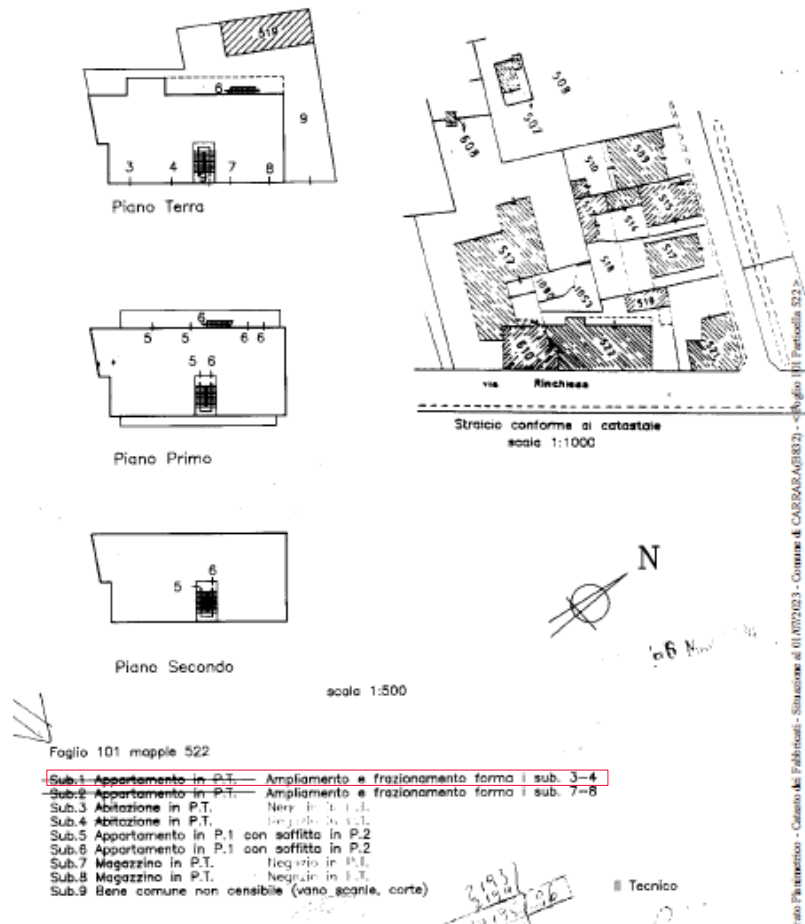
Ultima planimetria in atti: in seguito a **Denuncia di variazione n.2193 del 06.03.1996**, per **cambio destinazione d'uso**



PIANO TERRA h. = 3,20 mt.

Derivante da: la particella 522 sub.3 – in origine classificata “abitazione” A/4, cl.2, vani 2,5 - deriva dalla soppressione della particella 522 sub.1 (per ampliamento e frazionamento), la quale origina appunto il sub.3 e sub.4. Variazione n.2263.1/1983 e Classamento n.2264.2/1983

Successivamente, con Variazione n.2193.1/1996, per Cambio di destinazione d'uso, la particella 522 sub.3, diviene “negoziò” C/1, cl.10, cons.46 mq, tot.sup. 52 mq.



Elaborato Planimetrico del 06.03.1996



Estratto di mappa catastale Fg.101

Confini

Per la Part.522: Particelle di fg.101: 610,1053,519,521, e strada Via Rinchiosa, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **conforme**, ad eccezione della posizione del tramezzo che separa il W.C. dal ripostiglio, che risulta definire il locale W.C. di minor superficie rispetto a quanto compare in planimetria (a vantaggio del locale ripostiglio).



2. PROVENIENZA

Proprietaria: [REDACTED] S.R.L., nelle persone di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in qualità di amministratori e legali rappresentanti, per i diritti di 1/1 della piena proprietà, - **dal 15.06.2010 ad oggi** – in forza di Compravendita – atto notaio dott. Faggioni, rep.n.37.656 e racc.n.16.187 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 25.06.2010 ai nn.R.G.6086, R.P.4112, da potere [REDACTED] [REDACTED]

NOTA BENE: “Si precisa che al bene in oggetto non compete alcun diritto di proprietà condominiale sulla corte e sul vano scala di cui al sub.9 del mapp.522 di foglio 101; sono peraltro fatte salve le servitù derivanti dallo stato di fatto (luce nel servizio igienico, finestra nel vano negozio con grata inamovibile, priva di affaccio e di inspectio e scarichi)”

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, - **dal 03.11.1995 al 15.06.2010** – in forza di Divisione – atto notaio dott.Gianaroli, rep.n.10.3823 e racc.n.6803 – del 03.11.1995, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 13.11.1995 ai nn.R.G.8865, R.P.6367, da potere [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Proprietari: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], comproprietari ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà, - **dal 06.11.1987 al 03.11.1995** – in forza di Successione – Denuncia di successione registrata a Carrara il 02.08.1993 al n.73/426 – in morte del padre [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara al n.R.P.3682, in data 02.06.1998

Nota: il coniuge del de cuius [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rinuncia all'eredità con atto della Pretura, registrato a Carrara il 30.04.93 al n:401

Non risulta trascritta l'Accettazione tacita dell'eredità

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fu [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà del bene “Sez.A mapp.5885 costruzione a piano terreno vani 3”, - **dal 08.04.1945 al 06.11.1987** – in forza di Compravendita – atto notaio dott. Zuccarino, rep.n.14083 – del 08.04.1945, trascritto

alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 30.06.1945 ai nn.R.G.345, R.P.336, da potere [REDACTED] fu [REDACTED]

NOTA BENE: La particella Sez.A n.5885 corrisponde nel Nuovo Catasto, alle particelle di fg.101 nn.519 e 522 parte.

3. LEGITTIMITA' URBANISTICA

La ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato la realizzazione del fabbricato di Via Rinchiosa, di cui il locale "Negozio" a Piano Terreno, ne è parte, ha prodotto I seguenti risultati:

- ricerca titoli ante '92:

- non è stata reperito alcun titolo che abbia ad oggetto la realizzazione del Piano Terreno,
- Licenza Edilizia n°128, rilasciata dal Comune di Carrara, in data 20.04.1962, intestata a [REDACTED], avente ad oggetto la "Sopraelevazione del piano soprastante il Piano Terreno" (all'epoca evidentemente già esistente)

- ricerca titoli post '92:

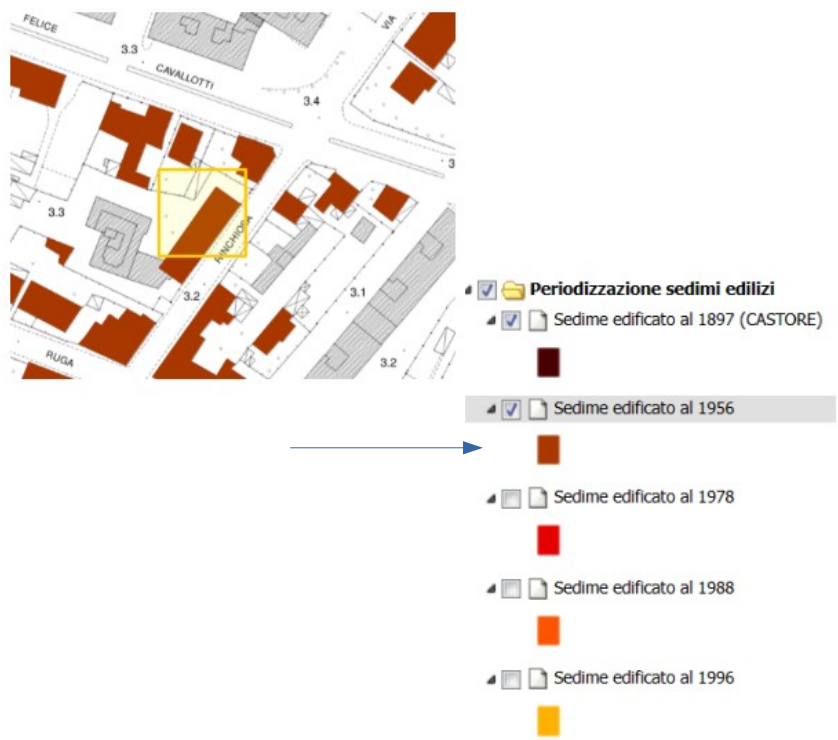
- non è stata reperito alcun titolo

Si riporta il contenuto del disposto l'art.9 bis- Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili – Testo Unico dell'Edilizia n.380/2001, al comma 1 bis, che recita:

"lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali,... omissis"

Per tutto quanto sopra, il bene di cui al LOTTO 1 è LEGITTIMO

Si propongono le immagini cartografiche estratte da: *Fonte: SITA-Cartoteca Toscana-Periodizzazione sedimi edilizi*



Nota: In base all'atto di Vendita del 1945 – da [redacted] a [redacted] – il fabbricato a piano terreno era già esistente, oggetto della sopracitata vendita.

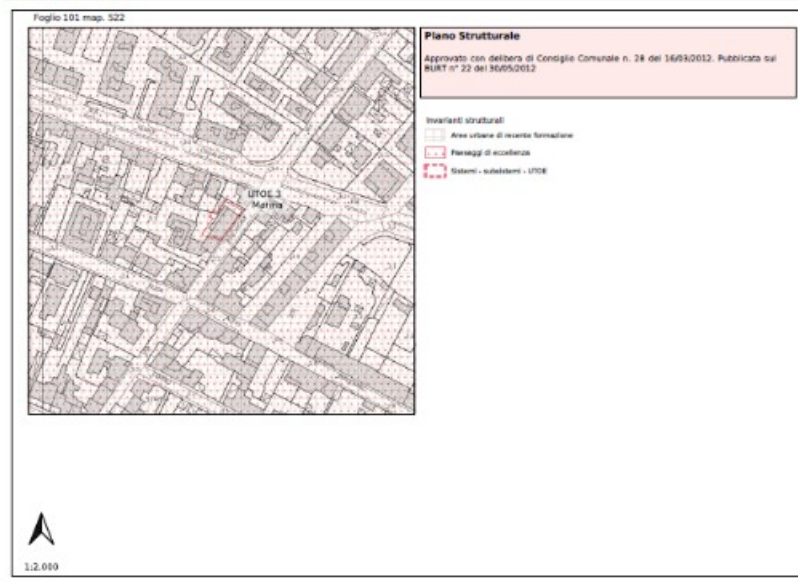
* * *

STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNE DI CARRARA

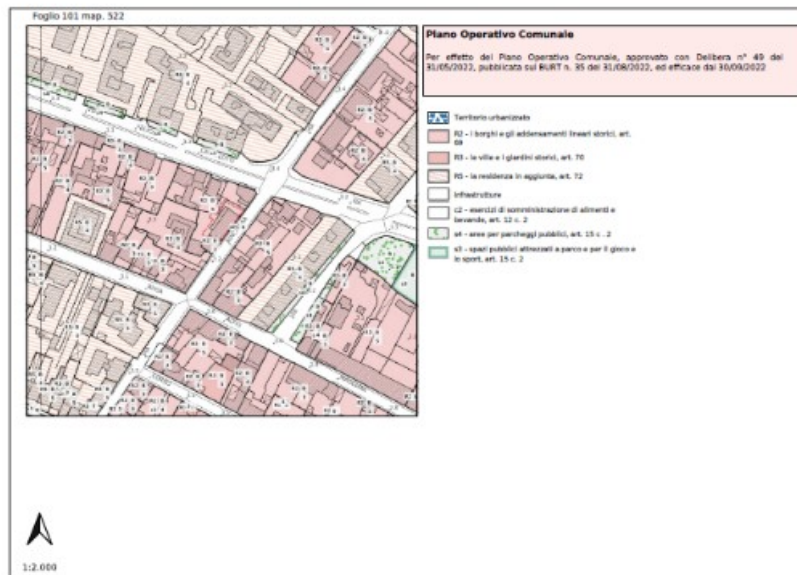
Attualmente la strumentazione di governo del territorio prevede:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.28 del 16.03.2012 e Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n.49 del 31.05.2022

PIANO STRUTTURALE



PIANO OPERATIVO COMUNALE



Per l'area su cui insiste il compendio immobiliare è prescritto quanto segue:

Art. 69 I tessuti storici (R2)

1. Per tessuti storici si intendono le prime parti della città cresciute in continuità con il nucleo più antico della città di Carrara e dei nuclei storici di pianura e di collina, che pur costituitisi in un lungo arco di tempo e nonostante la presenza di episodi dissonanti, mantengono tuttora una certa unitarietà e riconoscibilità, anche se sono in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante. Nel loro complesso i tessuti storici si presentano come addensamenti intorno a qualche centralità e accrescimenti lungo strada a carattere lineare comprendenti edifici e complessi edilizi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di carattere storico o storicizzato, pur con la presenza di edifici recenti e/o alterati. La funzione è principalmente residenziale, con anche importanti servizi pubblici a carattere amministrativo, con invece un progressivo accorpamento di servizi che nel tempo hanno perso la loro connotazione e vitalità anche a causa dell'evoluzione avuta dal sistema commerciale.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
Residenziale (a), Artigianale di servizio (sotto-categoria b3), Commerciale al dettaglio (nelle sotto-categorie c1 c2 e c3), Turistico-ricettiva (nelle sotto-categorie d1 e d2), Direzionale e di servizio private (e).
3. Fatta eccezione per i centri dei nuclei collinari e montani, come definiti dal P.S., dove il P.O. non stabilisce alcun limite dimensionale oltre a quelli previsti dalla legge, in ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 40. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Fatta eccezione per i centri dei nuclei collinari e montani, al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi e vani abitabili non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati direttamente con accesso diretto su aree pubbliche, strade o piazze degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale; tali disposizioni sono da considerarsi superate laddove l'accesso ai nuovi alloggi non avvenga direttamente dalla strada pubblica, ma da androne di ingresso condominiale esistente. Queste limitazioni e condizioni non si applicano agli ambiti R1 dei centri collinari e montani.
4. L'introduzione di attività commerciali è consentita ai piani superiori degli edifici solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra.
5. I tessuti storici costituiscono aree con prevalente carattere pedonale, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione di traffico veicolare e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non è richiesta la dotazione dei parcheggi per la sosta stanziale né degli standard di urbanistica commerciale, definiti dalle direttive regionali, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale.

Pertanto, l'attuale destinazione d'uso del bene è conforme alle norme urbanistiche del territorio del Comune di Carrara.

4. DESCRIZIONE DELLA ZONA entro cui ricade il bene

Il bene è ubicato in zona semicentrale di Marina di Carrara, località balneare della costa apuana, meta di villeggiatura, dotata di un importante polo portuale.

La frazione fa parte di un vasto agglomerato urbano che si estende da nord a sud, dalla rete ferroviaria con la stazione centrale di Avenza al litorale, mentre ad ovest, si salda con il territorio ligure di Marinella di Sarzana.

L'abitato è servito da un reticolo stradale regolare ed è posto nelle immediate vicinanze del casello autostradale.

Sono presenti nelle vicinanze, un importante complesso fieristico, in grado di ospitare mostre e rassegne di ogni genere, oltre che esercizi commerciali, scuole

e servizi di ogni genere.

Caratteristiche zona entro cui è ubicato il bene: trattasi di territorio urbanizzato, con aree urbane di recente formazione miste ad addensamenti lineari storici lungo la viabilità

Area urbanistica: a destinazione residenziale e commerciale, con traffico locale, dotata di parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti e fruitori

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista in larga prevalenza di servizi di prima necessità e/o di altro genere

Caratteristiche zone limitrofe: pinete e litorale

Importanti centri limitrofi: capoluogo di Carrara, città di Massa e La Spezia

Attrazioni paesaggistiche: litorale, Alpi Apuane, Siti estrattivi del marmo

Attrazioni storiche: Chiese e Pievi, Duomo di Carrara, Palazzi storici

Principali collegamenti pubblici: linee autobus, rete ferroviaria, rete autostradale

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di "Negozio" ubicato a Piano Terreno di fabbricato a n°2 piani posto in fregio alla Via Rinchiosa.

Si accede al bene direttamente dalla viabilità pubblica, attraverso infisso esterno, parte apribile e parte adibito a vetrina.





Locale "Negozio"



Ripostiglio



Servizio igienico

E' composto da:

- unico vano ad uso "negoziò", oltre ripostiglio e servizio igienico (provvisto di WC e piccolo lavandino), per una superficie complessiva lorda di mq 55,00 e altezza di vano utile di ml.3,20

- oltre *"quota proporzionale di proprietà condominiale sulle cose che vanno in condominio negli edifici"* (estratto dall'atto di vendita/provenienza del bene alla ██████████ SRL, del 15.06.2010), con la precisazione che *"al bene in oggetto non compete alcun diritto di proprietà condominiale sulla corte e sul vano scala di cui al sub.9 del mappale 522 di foglio 101; sono peraltro fatte salve le servitù derivanti dallo stato di fatto (luce nel servizio igienico, finestra nel vano negozio con grata inamovibile priva di affaccio e di "inspectio" e scarichi)"*.

Il locale principale – ad uso "negoziò" è pavimentato con mattonelle in simil legno, mentre i piccoli vani accessori adibiti a ripostiglio e servizio igienico in piastrelle quadrate di grande pezzatura in ceramica color beige.

Tutti i vani sono rivestiti con mattonelle in ceramica ovunque; in particolare, la parete retrostante il banco di esposizione prodotti ittici, presenta una fascia longitudinale di piccole tessere "mosaico" color arancio, quella opposta priva di rivestimento, risulta pitturata.

Il locale principale adibito alla vendita è collegato al ripostiglio (dove sono ubicate le vasche) tramite 2 aperture provviste di tende in filamenti di materiale plastico lavabili.

Oltre le attrezzature di servizio all'attività (che saranno catalogate separatamente), è presente anche una cella frigorifero

L'infisso esterno per accesso e vetrina è in alluminio verniciato bianco e vetro, con soglie di marmo; in alluminio verniciato bianco anche gli infissi finestre presenti.

La facciata del fabbricato, per la porzione a Piano Terreno è rivestita di mattonelle di travertino.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali del fabbricato di cui è parte il bene: presenta modeste condizioni generali di manutenzione e cura

Condizioni generali dell'immobile: presenta buone condizioni di manutenzione e cura

6. CONSISTENZA

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 1 è composto da:

- locale ad uso "Negozio" per la vendita prodotti ittici, con annesso locale ripostiglio e servizio igienico, per una superficie lorda totale di 55 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio a Piano Terra	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Locali accessori collegati al vano principale	sup lorda di pavimento	8,00	0,35	2,8
		55,00		49,80

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2022

Zona: suburbana/Marina di Carrara

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1550,00

Altre fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari in esercizio sul territorio:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): commerciale

Periodo: 2° semestre anno 2022

Zona: suburbana /Marina di Carrara

Valore di mercato Negozi: da € 900,00/mq a € 1.700,00/mq di S.L.

Indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i, di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate:

LOTTO 1- Porzione di fabbricato a Piano Terreno ad uso “Negozio”

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio a Piano Terra	47,00	€ 1.500,00	€ 70.500,00
Locali accessori collegati al vano principale	2,80	€ 1.500,00	€ 4.200,00
TOTALE			€ 74.700,00
Si fissa la cifra finale tonda di:			€ 70.000,00

BENI IMMOBILI

LOTTO 2

**Lotto 2 – Compendio immobiliare al Piano Terreno ad uso “Negozio”,
e magazzini attrezzati per conservazione e lavorazione
prodotti di specie ittica (*Stato di fatto*)**

**Fabbricato ad uso commerciale con terreno pertinenziale
(*Stato legittimo*)**

**Frazione Avenza di Carrara
Via Europa 6A**



Ortofoto 2021

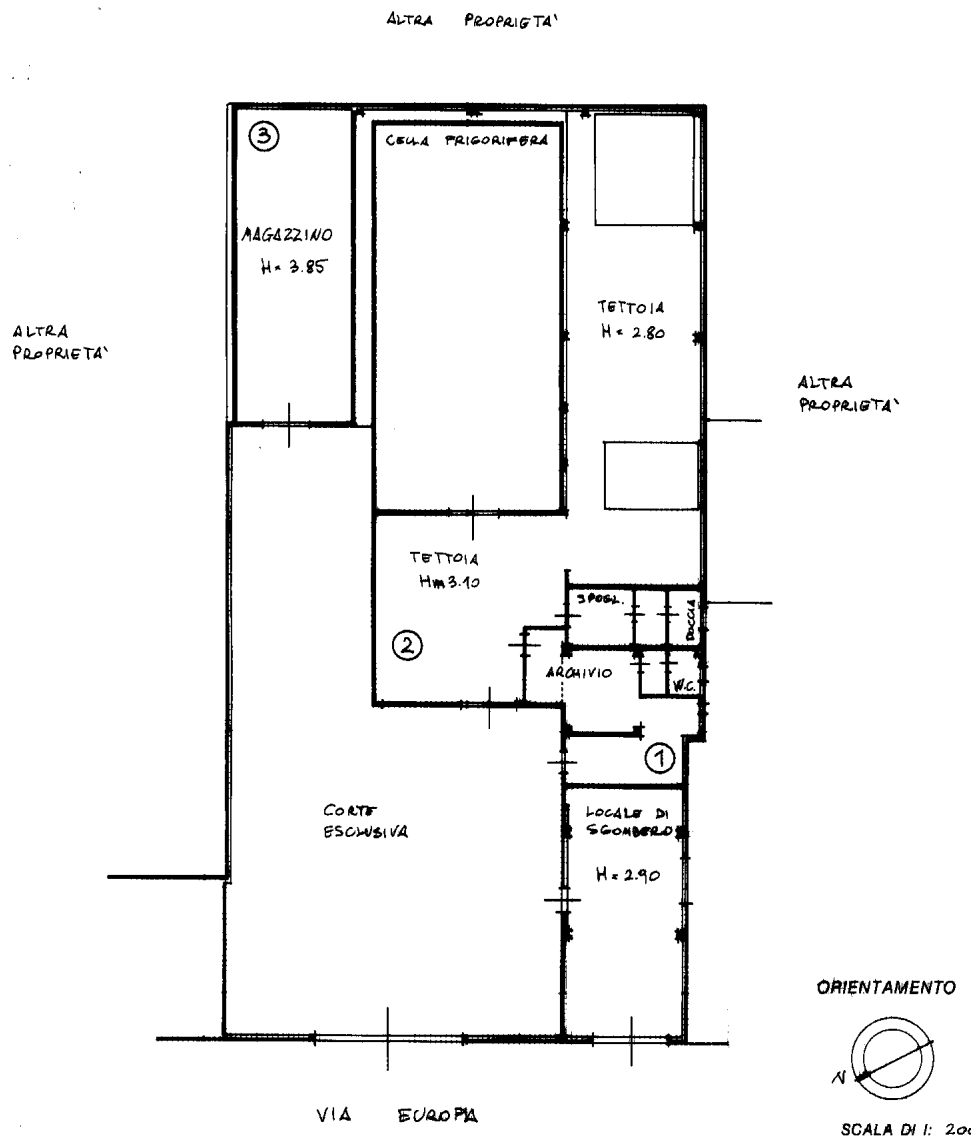
Via Europa

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

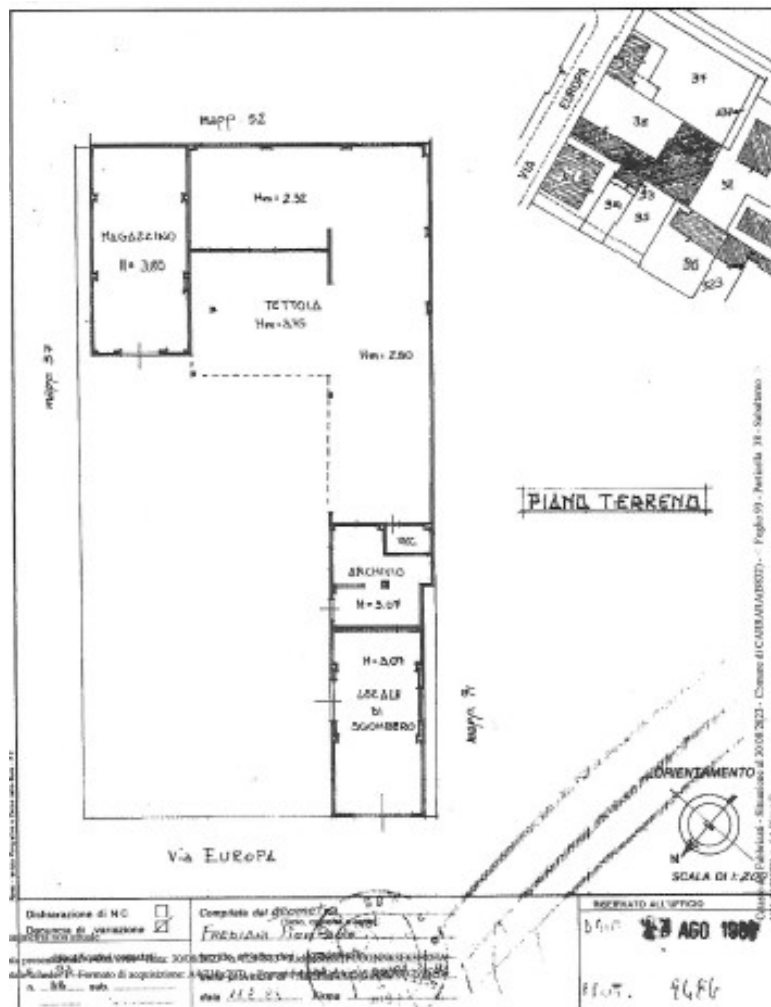
Intestazione: XXXXXXXXXX S.R.L. con sede in Via Europa 6, Carrara, Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX
relativamente a 1/1 della proprietà

Dati identificativi: **foglio 93, particella 38**, piano T, categoria D/7, rendita € 3.518,62

Ultima planimetria in atti: in seguito a **Denuncia di variazione n.83245 del 10.05.1996**, per **Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni** (n.2408.1/1996)



Derivante da: precedente planimetria in atti n.9486/89, presentata in data 14.08.1989, (Denuncia di Variazione, per Diversa distribuzione spazi interni-Variazione di classamento), **superata**



E' presente una ulteriore precedente documentazione agli atti catastali, ossia un accertamento degli Uffici risalente all'epoca dell'impianto del Catasto - anni 1939-1941 -, in seguito datata 03.07.1943, MODELLO 5, Scheda n.1183, priva di planimetria relativa, ma riportante I seguenti dati:

Fabbricato per la lavorazione del marmo D7

Via XXVIII ottobre n.6A, Avenza- Carrara-

Intestato a : [redacted] fu [redacted], per il fabbricato, e

[redacted] fu [redacted] vedova [redacted], per l'area

NOTA: il Modello 5, "d'impianto", - ante '41 - costituisce prova dell'esistenza di una consistenza planimetrica.



Estratto di mappa catastale Fg.93

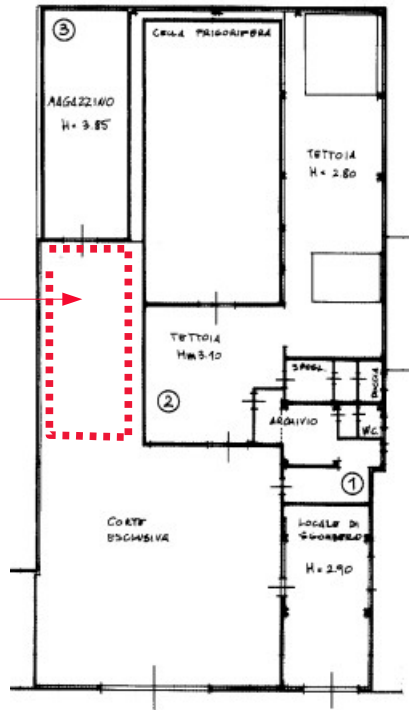
Confini

Per la Part.38: Particelle di fg.93: 36,455,52,96,93,91,467 e strada Via Europa, s.s.a.

Note sulla conformità catastale (rispetto allo stato dei luoghi): **non conforme**, per la mancata rappresentazione di un locale magazzino, in struttura di alluminio e tettoia di copertura, posto in adiacenza alla restante porzione rappresentata, a nord-est, riscontrato al sopralluogo.

Nota: con tutta evidenza la planimetria catastale agli atti non corrisponde in tutto né con lo stato dei luoghi, ma neppure con lo stato legittimo del compendio (di cui si dirà meglio al paragrafo 3.“LEGITTIMITA’ URBANISTICA”)

magazzino
esistente, non rappresentato



8. PROVENIENZA

Proprietaria: ██████████ S.R.L., nelle persone di ██████████ e ██████████, in qualità di amministratori e legali rappresentanti, per i diritti di 1/1 della piena proprietà, - **dal 17.12.2009 ad oggi** – in forza di Fusione di società per incorporazione – atto notaio dott. Faggioni, rep.n.37.113 e racc.n.15.823 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 30.12.2009 ai nn.R.G.13313, R.P.9226, da potere ██████████ S.N.C. della SOCIETA' ██████████ S.R.L.

Proprietaria: ██████████ S.N.C. della SOCIETA' ██████████ S.R.L., per la quota di 1/1 della piena proprietà, - **dal 15.12.2008 al 17.12.2009** – in forza di Mutamento di Denominazione o Ragione sociale – atto notaio dott. Faggioni rep.n.36.067 e racc.n.15.211 – del 15.12.2008,

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 18.12.2008 ai nn.R.G.14.673, R.P.10.031, da potere [REDACTED] & C. S.N.C.

Proprietaria: [REDACTED] & C.S.N.C., per la quota di 1/1 della piena proprietà, - **dal 30.09.1992 al 15.12.2008** – in forza di Compravendita – atto notaio dott. Gianaroli, rep.n.81.162 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 10.10.1992 ai nn.R.G.8873, R.P.6675, da potere [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, - **dal 13.03.1990 al 30.09.1992** – in forza di Compravendita – – atto notaio dott. Faggioni, rep.n.10.722 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 29.03.1990 ai nn.R.G.2317, R.P.1795, da potere [REDACTED] E.C. S.A.S. di [REDACTED] e [REDACTED]

Proprietari: [REDACTED] E.C. S.A.S. di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, - **dal 26.02.1980 al 13.03.1990** – in forza di Compravendita – – atto notaio dott. Gianaroli, rep.n.4929 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 25.03.1980 ai nn.R.G.1917, R.P.1568, da potere [REDACTED] ([REDACTED] nel frattempo deceduta il [REDACTED])

Nota: oggetto della vendita: *“Fabbricato ad uso ricovero materiali di vecchia costruzione e in rovina situato nella frazione di Avenza via degli Orti, con annesso appezzamento di terreno sul quale si trovano vecchie opere murarie in rovina...*

quanto al fabbricato: NCEU Fg.93, mapp.38 (già Sez.A mapp.1705), cat.D/7

quanto agli annessi: NCEU Fg.93, mapp.39

come fabbricato da accertare della superficie di mq 61 e alla partita 1 in conto alla ditta “aree di enti urbani e promiscui” nel fg.93 mapp.38.

La particella 38 è ente urbano di mq 580 e comprende anche il mappale 1705”

Proprietario: [REDACTED] per la proprietà e [REDACTED] per l'usufrutto, - in forza di Successione in morte di [REDACTED] - **dal 22.06.1972 al 26.02.1980**– Denuncia di Successione n.16 vol.328 presso Ufficio del Registro di Carrara, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 11.11.1972 ai nn.R.G.6896, R.P.5786, da potere [REDACTED]

Nota: oggetto della Successione: *“1) Fabbricato a P.T. di mq 50 in disuso, adibito a laboratorio marmi nel NCEU partita 1351 Sez.A mapp.1705 in via XXVIII Ottobre. Diritto all'area di altri.*

2) Terreno non edificabile sito ove sopra, adibito a piazzale per marmi in catasto Sez.A mapp.1706 di mq 393 RD 14,15 RA 45,19 (partita18361)”

Corrispondenze al NUOVO CATASTO:

Mapp.1705 FG.93, mapp.38 parte

Mapp.1706 FG.93, mapp.38 parte + mapp.39

Proprietario: [REDACTED] fino alla data di morte, [REDACTED]

9. LEGITTIMITA' URBANISTICA

La ricerca dei titoli edilizi presso il Comune di Carrara, che hanno legittimato la realizzazione del compendio immobiliare di Via Europa 6A, ha prodotto I seguenti risultati:

- ricerca titoli ante '92:

- Nessuno

- ricerca titoli post '92:

- Condono Edilizio (L.724/94) n°118/97 (Pratica n°650/1995), per "Chiusura tettoia e suo ampliamento", intestato a [REDACTED] E C.
- Concessione Edilizia n°87/2003 per "Costruzione tettoia", intestato a [REDACTED]
- D.I.A. n°718/2002 per "Manutenzione Straordinaria", intestato a [REDACTED]

a cui si aggiunge una ulteriore precedente documentazione agli atti catastali, ossia:

- un Accertamento degli Uffici risalente all'epoca dell'impianto del Catasto - anni 1939-1941 -, in seguito datata 03.07.1943, MODELLO 5, Scheda n.1183, priva di planimetria relativa, ma riportante I seguenti dati:

Fabbricato per la lavorazione del marmo D7

Via XXVIII ottobre n.6A, Avenza- Carrara-

Intestato a : [REDACTED] fu [REDACTED], per il fabbricato, e

[REDACTED] fu [REDACTED] vedova [REDACTED], per l'area

NOTA: il Modello 5, "d'impianto", - ante '41 – costituisce prova dell'esistenza di una consistenza planimetrica, ma:

da ulteriore ricerca presso la Conservatoria, la scrivente ha reperito un atto – Regolamento fra confinanti – del 21.02.1955, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02.03.1955, in cui compaiono:

[REDACTED] fu [REDACTED] e [REDACTED] fu [REDACTED] da una parte, e

[REDACTED] a,
[REDACTED]

dall'altra

che si riporta testualmente:

"Si premette che: I sigg.i [REDACTED] e [REDACTED] hanno costruito in Avenza Via degli Orti su parte del mappale 1705 (oggi fg.93, part.38p) e 1706 (oggi fg.93, part.38p e 39) Sez.A, un fabbricato ad uso segheria con telaio; che detta costruzione è stata iniziata, proseguita e ultimata malgrado le ordinanze, le diffide e gli ordini di demolizione e regolarmente notificati dalle competenti autorità amministrative; che I sigg.i [REDACTED] e [REDACTED] hanno chiesto ai [REDACTED], di non opporsi, per quanto di loro diritto e competenza, e che detta costruzione e detta segheria siano mantenuti in essere e funzionanti nello stato attuale e per un periodo massimo di tre anni da oggi decorrenti; che a detta richiesta I sigg.i [REDACTED] hanno aderito, richiedendo le dovute garanzie e rimborso spese di quanto sino ad oggi sostenuto,

Si stipula quanto segue: [REDACTED] e [REDACTED], in relazione alla costruzione di una segheria per marmi ad un telaio effettuata da loro su parte dei mappali 1705 e 1706 Sez.A, si obbligano nei confronti dei confinanti [REDACTED] (proprietario del mapp.1707, oggi part.40-41-42 di fg.93), [REDACTED] (proprietario del mapp.1706parte, oggi part.38parte-39 di fg.93), [REDACTED]

(proprietario del mapp.1704, oggi part.93-94 di fg.93), a demolire o asportare dall'edificio ad uso segheria di cui sopra, il telaio, i macchinari e gli attrezzi relativi, in modo da rendere l'edificio ad uso segheria non più funzionante o funzionabile come tale. E ciò nel termine di tre anni da oggi (fino al 21.02.1958).

I Sigg.i [REDACTED] e [REDACTED] proprietari del laboratorio per marmi costruito su parte del mapp.1705 a confini Via degli Orti e proprietà [REDACTED] (mapp.1704) si obbligano a non sopraelevare detto laboratorio oltre lo stato attuale, costituendo così, come costituiscono, servitù a favore del 1704 ([REDACTED]) e contro il 1705, per la parte occupata dal laboratorio.”

Pertanto alla luce della conoscenza del procedimento avviato dall'Ente amministrativo competente, la consistenza del fabbricato originario – ante 41 -, deve considerarsi **illegittima**.

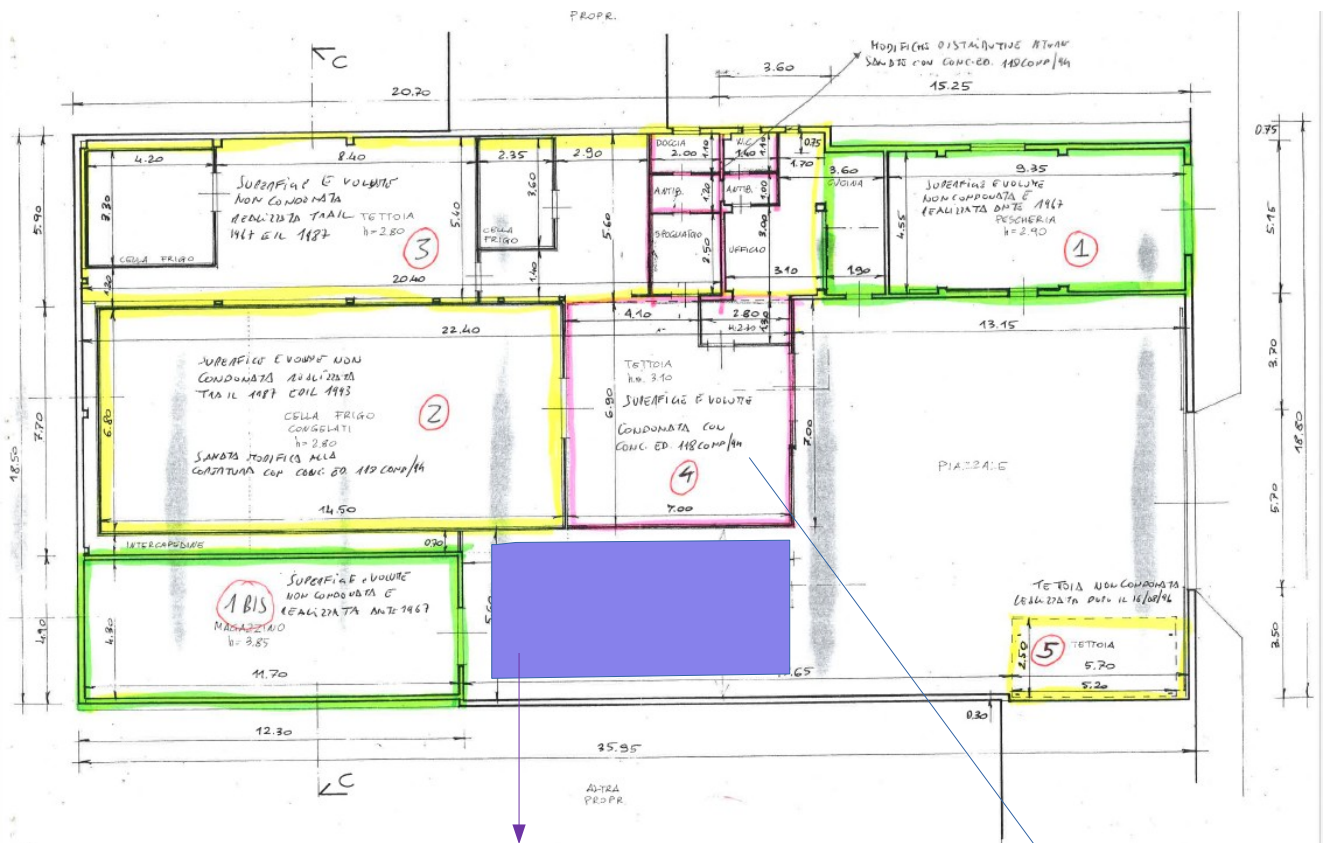
E vi è di più:

Risulta agli atti presso il Comune di Carrara l'Avvio di un procedimento sanzionatorio ai sensi dell'art.132 LR n.1/2005, in data 17.06.2006, in seguito a “sopralluogo dell'ufficio Controllo Edilizio, svolto il giorno 29.04.2006, per aver realizzato in assenza del permesso di costruire, come prescrive l'art.78 LR citata, sull'immobile sito in Avenza, Via Europa n°127, contraddistinto catastalmente al fg.93 mapp.38 di proprietà della Soc. [REDACTED] & C.s.n.c., le seguenti opere:

- (a) Porzioni di fabbricato indicate in planimetria con il n.1 e n.1 bis, delle dimensioni rispettivamente di circa 12.00 x 4.50 ml per un'altezza di circa 3.85 ml e 11.50 x 5.15 ml per un'altezza di circa 3 ml, edificate presumibilmente anteriormente all'anno 1967 perchè sono visibili nella Carta Tecnica Regionale di quell'anno;*
- (b) Porzione di fabbricato indicato in planimetria con il n.2 delle dimensioni di circa 14.70 x 7.00 ml per un'altezza di circa 3.60 ml, edificato tra il 1987 ed il 1993 ed oggetto di condono esclusivamente per il cambio di copertura;*
- (c) Porzione di fabbricato indicato in planimetria con il n.3 delle dimensioni di circa 24.00 x 5.50 ml per un'altezza di circa 3.05 ml, edificato tra il 1967 ed il 1987, oggetto di condono edilizio n.118/cond/94 esclusivamente per la realizzazione di modifiche alle distribuzioni interne;*
- (d) Volume tecnico posto sulla copertura della porzione di fabbricato n.1 delle dimensioni di circa 3.50 x 1.50 ml per un'altezza di circa 2.00 ml, rappresentato negli elaborati di condono n.118/cond/94 ma non richiesto in sanatoria;*
- (e) Tettoia indicata in planimetria con il n.5 delle dimensioni di circa 5.70 x 2.50 ml per un'altezza di circa 2.00 ml, rappresentata negli elaborati di condono ma non richiesta in sanatoria.*

Si precisa:

- ✓ *che il 08.02.1993 la Polizia Municipale ha elevato il verbale n.23/P.M. per la realizzazione abusiva della porzione di fabbricato indicato in planimetria con il n.2,*
- ✓ *che il signor [REDACTED] in data 05.07.1993 ha presentato al prot.n.5233/729 relativa istanza di sanatoria delle opere abusive;*
- ✓ *che in data 10.06.1994 con diniego l'istanza è stata respinta;*
- ✓ *che in data 16.06.1993 è stato elevato un 2° verbale in cui viene rilevata la realizzazione della porzione di fabbricato indicato in planimetria con il n.4, oggetto quest'ultimo della Concessione in sanatoria n.118cond/94.*



Al sopralluogo eseguito dalla scrivente, è stata rilevata la ulteriore presenza di un'altra porzione di fabbricato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Segue: **“Ingiunzione a demolizione”** Prot.2428-06 dell’11.03.2010, in cui nell’elaborato allegato, l’intera consistenza risulta da demolirsi, ad eccezione della *“superficie da mantenere in quanto condonata”* indicata con il **n°4**, delle dimensioni di ml 7 x 7,20, pari a mq 50,40.

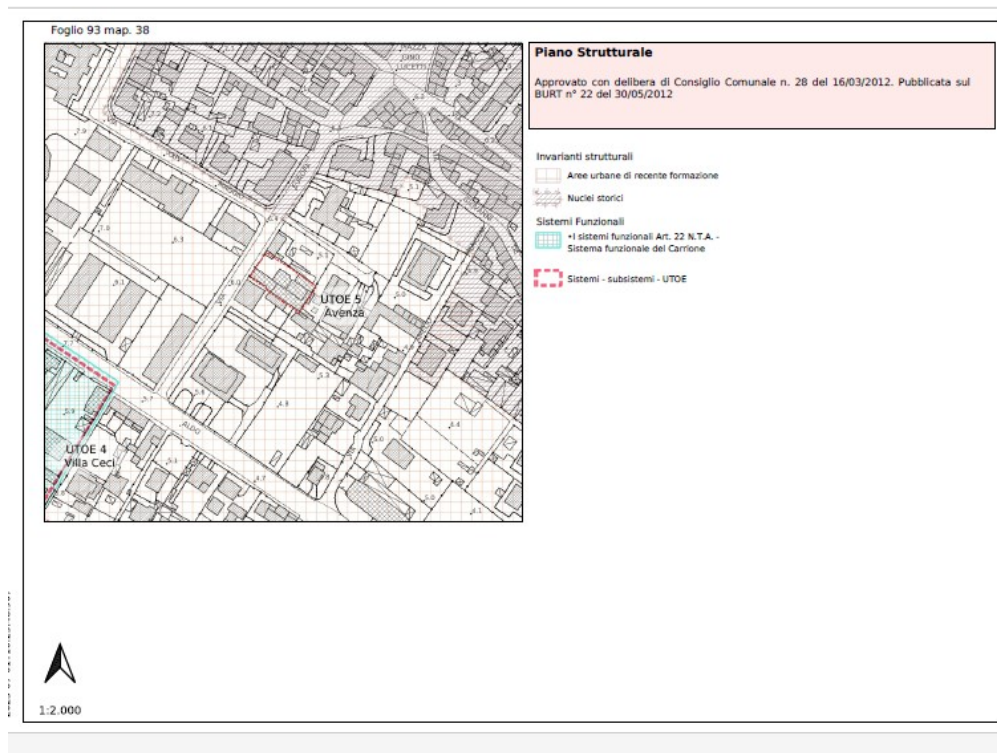
Pertanto, in base a atto ufficiale emesso dal Comune di Carrara, il compendio risulta provvisto di LEGITTIMITA’ soltanto per una consistenza di 50,40 mq.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNE DI CARRARA

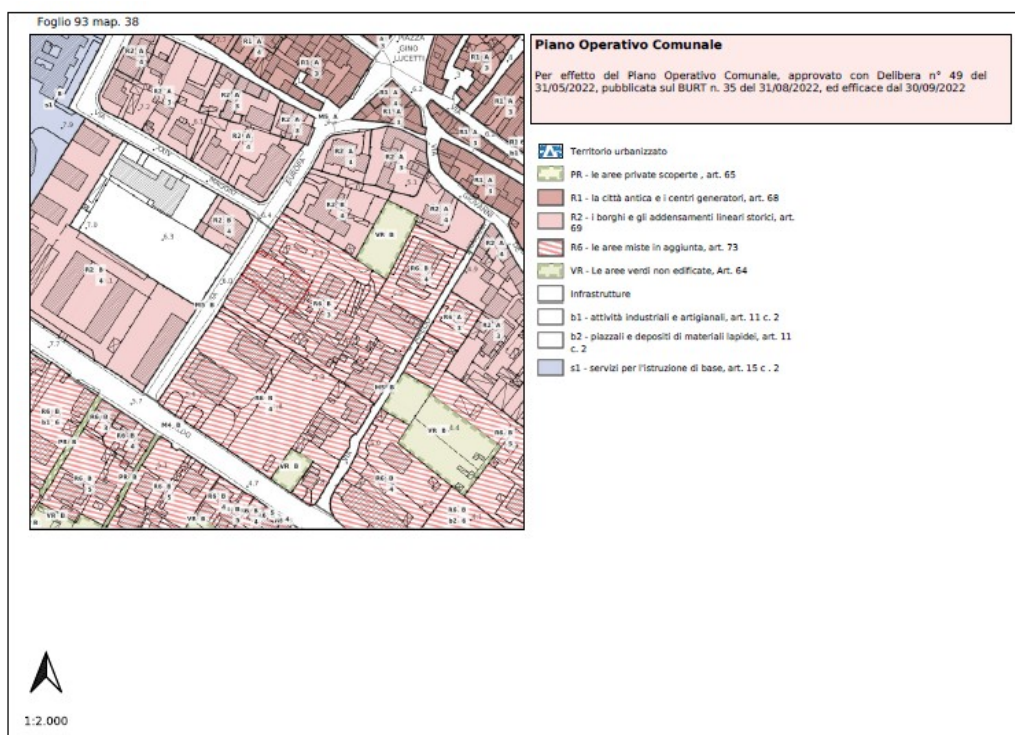
Attualmente la strumentazione di governo del territorio prevede:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.28 del 16.03.2012 e Piano Operativo Comunale approvato con D.C.C. n.49 del 31.05.2022

PIANO STRUTTURALE



PIANO OPERATIVO



Per l'area su cui insiste il compendio immobiliare è prescritto quanto segue:

Art. 73 Le aree miste (R6)

1. Sono le parti caratterizzate dalla presenza di ampi isolati occupati da edifici e spazi aperti residenziali, **misti** produttivi, con rapporto di copertura variabile, come variabili sono le aree reciprocamente occupate dalle funzioni miste presenti.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
Residenziale (a), Industriale e Artigianale (sotto-categoria b3, b1 e b2), Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f), Direzionale e di servizio (e).
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie Utile (SU) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Rientra nella Disciplina patrimonio edilizio esistente: "classe 3" - art.24 NTA del P.O.C., secondo cui è possibile un modesto ampliamento funzionale.

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA entro cui ricade il bene

Il bene è ubicato nella frazione urbana di Carrara, e sorge a 5 km a sud-est del centro cittadino, lungo le rive del torrente Carrione.

Storicamente si è sviluppata in prossimità del tracciato della Via Aurelia, integrata successivamente dalla direttrice stradale in direzione monti mare denominata viale XX Settembre.

Il casello autostradale della A12 è ubicato in tale zona, favorendo scambi e commerci, e così pure la stazione ferroviaria antica di San Martino e successivamente integrata con la Ferrovia marmifera.

La zona è contigua alla vasta area industriale.

Caratteristiche zona entro cui è ubicato il bene: trattasi di territorio urbanizzato, con aree urbane di recente formazione miste ad addensamenti lineari storici lungo la viabilità

Area urbanistica: a destinazione residenziale (in gran parte di tipo popolare) e commerciale, con traffico locale, dotata di parcheggi lungo la viabilità, a servizio dei residenti e fruitori

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista in larga prevalenza di servizi di prima necessità e/o di altro genere

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale

Importanti centri limitrofi: capoluogo di Carrara, città di Massa e La Spezia

Attrazioni paesaggistiche: litorale, Alpi Apuane, Siti estrattivi del marmo

Attrazioni storiche: Chiesa di San Pietro, Torre di Castruccio, Monumento a Mazzini, Monumento al Partigiano

Principali collegamenti pubblici: linee autobus, rete ferroviaria, rete autostradale

11. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di compendio immobiliare adibito ad uso commerciale, sito in via Europa 6A, Avenza di Carrara, costituito da:

1. negozio
2. locali archivio, spogliatoi e servizi,
3. n°2 magazzini comunicanti fra loro
4. altro ampio locale, dove sono ubicate le celle frigorifero, collegato agli altri coperti da tettoie,
5. piazzale

Si accede al compendio in siffato modo:

- direttamente al negozio, in fregio alla viabilità, attraverso infisso-vetrina, a piedi,



Ingresso al Negozio



Ingresso al Piazzale

- e direttamente al piazzale, in fregio alla viabilità, e ai magazzini, attraverso cancello automatizzato, con veicolo.

Il piazzale risulta in parte realizzato in battuto di cemento e in parte pavimentato.

Il compendio è stato costruito in tempi diversi, per successivi ampliamenti, non autorizzati (si veda il paragrafo 3. CONFORMITA' URBANISTICA).

1) Il **Negozio**, costituito da locale unico, della superficie di circa 42.00 mq e altezza utile di ml 2.90, ha accesso dalla strada tramite infisso-vetrina, e risulta collegato tramite porta, anche al piazzale.

Pavimentato in piastrelle di ceramica 30 x 30 cm, con rivestimento alle pareti fino ad altezza di ml 2.15, anch'esso in piastrelle di ceramica della dimensione di 20 x 25 cm, provvisto di bancone esposizione prodotti ittici, di gruppi lavandino a una buca e di n° 2 doppi lavabo a 2 buche ciascuno. E' presente sistema di raffrescamento/riscaldamento ad aria, mediante impianto alimentato a corrente, e dotato di impianto elettrico sottotraccia, a norma.



Vetrina di accesso al Negozio



Bancone esposizione prodotti ittici



Vista interna del Negozio

2) Locali archivio, spogliatoi e servizi

Il locale "archivio" è arredato con scrivania, mobiletti ad uso ufficio e stampante, e provvisto di n°2 casseforti a muro

La porzione dedicata ai servizi prevede spogliatoi, bagno, locale docce e antibagni.

In questa porzione si rileva impianto elettrico di tipo esterno, non a norma, oltre tubazione – sempre esterna – per impianto di condizionamento.

Complessivamente, I locali hanno superficie di 38.00 mq circa e altezza utile di ml 3.00.



Ingresso interno all'archivio



Archivio



Servizi: Antibagno



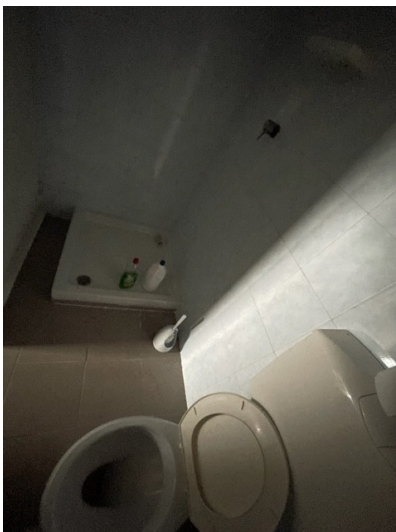
Bagno



Servizi: Accesso



Spogliatoio



W.C. con doccia

3) **N° 2 Magazzini comunicanti fra di loro** (procedendo dal piazzale verso l'interno del compendio immobiliare)

Il 1^a magazzino di forma rettangolare, della superficie di 55.00 mq circa e altezza utile di ml 2.50 circa – non rappresentato nella planimetria catastale e neppure negli elaborati grafici della pratica di Condonò n.118/cond/94 – ha accesso direttamente dal piazzale a lato nord-est; risulta pavimentato in piastrelle di ceramica, con una grata metallica di scolo e raccolta delle acque posizionata a pavimento, nella mezzeria della stanza, e presenta nelle due pareti maggiori, l'una delle pannellature isolanti, e l'altra rivestimento in piastrelle. E' presente una grande vasca per astici, attualmente guasta, oltre bilancia e altro.

Il 2^a magazzino, sempre di forma rettangolare, della superficie di 50.00 mq circa e altezza utile di 3.85 ml circa, pavimentato in piastrelle con una grata metallica di scolo e raccolta delle acque posizionata a pavimento, nella mezzeria della stanza, presenta rivestimento alle pareti fino a un'altezza di ml 3.25.

Al di sopra della copertura è posizionato un volume tecnico per alloggio macchina di produzione del ghiaccio.

Sono presenti attrezzature varie: lavabi, un bancone refrigerato e scaffalature contenenti faldoni contabilità e documenti vari.

Si rileva una grave situazione di infiltrazione di umidità sul soffitto e alle pareti, con presenza di macchie, muffe e distacchi .

E' collegato con la cella frigo principale, tramite porta.



1^a Magazzino

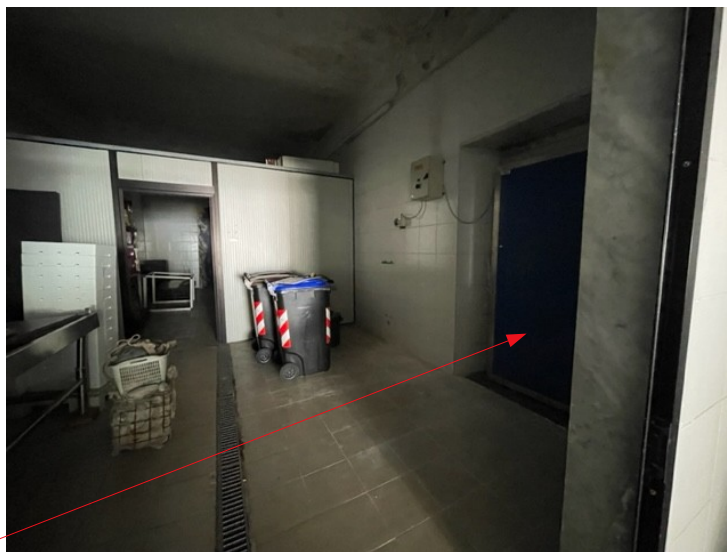


Ingresso al 2^a Magazzino



2[^] Magazzino

Vista dal 2[^] magazzino al 1[^], fra loro comunicanti



Porta di accesso dal 2[^] Magazzino alla cella frigo principale adiacente

4) altro **ampio locale**, dove sono ubicate n°3 celle frigorifero (per pesce congelato, pesce fresco e frutti di mare), per una superficie complessiva di 258.00 mq circa con altezza utile che varia da 2.80 ml a 3.10 ml circa, diversamente articolato, collegato agli altri locali sudescritti

Si compone di (procedendo dal piazzale verso l'interno del compendio):

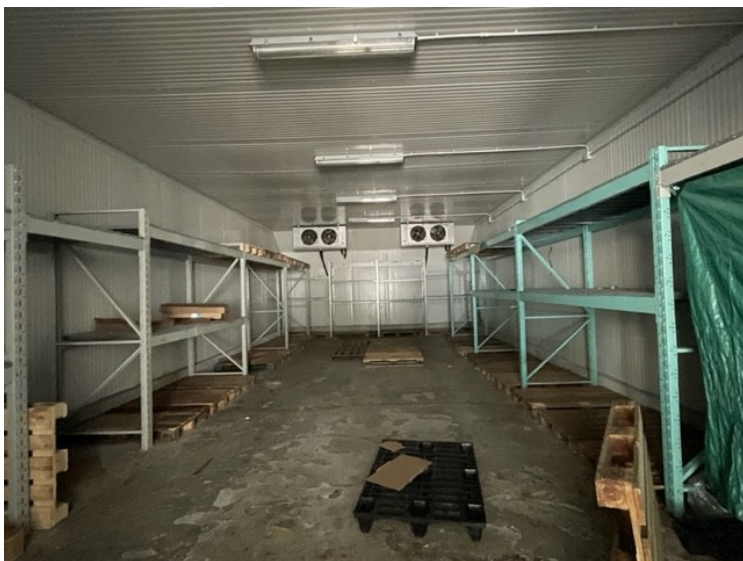
- un **primo vano ad uso lavorazione** con la presenza di un congelatore a pozzetto, attualmente guasto, **della superficie di mq 50,40** (porzione **legittima!**)
- una **ampia cella frigorifero** dalla forma rettangolare e dimensioni di 14.50 x 6.80 ml, pavimentata in battuto di cemento e pannellature isolanti alle pareti, con doppia unità di raffrescamento, corredata da grandi scaffalature disposte lungo i lati maggiori,
- **altro vano**, dove sono ubicate n°2 celle frigorifero, dotate di quadro e gruppo elettrogeno, rispettivamente delle dimensioni di 3.30 x 4.20 ml l'una, e di 3.60 x 2.35 ml, l'altra



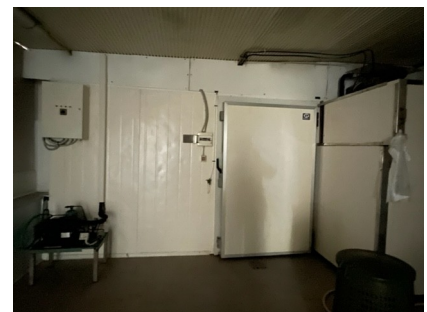
Ingresso al **1^ vano (porzione legittima!)**



1^ vano ad uso "lavorazione", con accesso alla cella frigo principale e al 2^ vano ove sono poste le altre 2 celle



Cella frigo principale



Celle frigo più piccole



5) Piazzale

Il piazzale, parte del compendio, risulta delimitato in parte dal muro di recinzione di proprietà, e in parte, dalle porzioni del fabbricato stesso, e in parte, da fabbricato di altra proprietà confinante, e conta una superficie di mq 170.00 circa, e dimensioni di 13.00 x 13.15 ml.



Vista del cancello di accesso al piazzale



Muro di recinzione di proprietà del compendio immobiliare



altra proprietà confinante



porzioni del fabbricato commerciale appartenente al compendio immobiliare

volume tecnico



accesso alla porzione 4)
in parte **legittima**

accesso alla porzione 3)- 1^ Magazzino

ingresso esterno all'archivio



ingresso esterno al Negozio

Stato di manutenzione generale: modesto

Condizioni generali del fabbricato: presenta gravi problemi di infiltrazione di umidità nei locali magazzini, soprattutto nel 2°; presenta parti (archivio e servizi) in cui l'impianto elettrico "a vista" non risulta a norma.

12. CONSISTENZA**Da considerare la sola porzione legittima di mq 50,40, oltre resede**

La restante consistenza è oggetto di Ordinanza di Demolizione da parte del Comune di Carrara.

Il compendio immobiliare di cui al Lotto 1, in seguito a demolizione delle parti difformi – come da Ordinanza di Demolizione - è composto da:

- **porzione di fabbricato ad uso commerciale della superficie di mq 50,40**
- **terreno pertinenziale per una superficie totale di 626,40 mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato commerciale	sup lorda di pavimento	50,40	1,00	50,40
Terreno pertinenziale	Superficie fino a 25 mq	25,00	0.1	2,5
Terreno pertinenziale	Superficie residua	601,40	0.02	12,02
		676,80		64,92

Altre fonti di informazione:

Agenzie Immobiliari in esercizio sul territorio:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):

commerciale/residenziale/artigianale

Periodo: 2° semestre anno 2022

Zona: semicentrale Avenza

Valore di mercato: da € 900,00/mq a € 1.700,00/mq di S.L.

Indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i, di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate:

LOTTO 2- Fabbricato ad uso commerciale con terreno pertinenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.380,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato	50,40	€ 1500,00	€ 75.600,00
Terreno	14,52	€ 1500,00	€ 21.780,00
TOTALE	64,92	€ 1500,00	€ 97.380,00
Costo di demolizione della porzione difforme "a corpo"			€ 10.000,00
Si fissa la cifra finale tonda di:			€ 87.000,00

PARTE 2^

BENI MOBILI

LOTTO 3

**Lotto 3 – Attrezzature e macchine
per la conservazione e lavorazione di prodotti ittici**

Posizionati in:

Via Rinchiosa 18 B Marina di Carrara- LOTTO 1

Via Europa Avenza di Carrara- LOTTO 2

Via Mazzini 18 Carrara- immobile non di proprietà

Nei giorni 20, 24 e 31 del mese di luglio del 2023, la sottoscritta effettuava sopralluogo direttamente presso i beni oggetto della presente Procedura – Via Rinchiosa 18B e Via Europa 6A – e nel locale – non di proprietà della società interessata, in Via Mazzini 18, a Carrara, ove risultano ubicati i beni mobili oggetto della presente stima, per effettuare:

- a) la ricognizione dei beni stessi, consistente nell'attività di inventariazione di dettaglio mediante la relativa individuazione, l'apposizione di apposite etichette identificative - numeriche e alfanumeriche -, e documentazione fotografica corredata

1. INVENTARIO DEI BENI MOBILI

Trattasi di beni mobili – attrezzature e macchine - impiegate nell'attività di conservazione, lavorazione e vendita di prodotti ittici, qua raggruppati per omogeneità e similarità di caratteristiche, nei seguenti **“Tipo”**:

- 1) Banchi in alluminio e vetro, per esposizione prodotti di vendita**
- 2) Gruppi lavelli a 1 o 2 buche**
- 3) Surgelatori/Congelatori**
- 4) Celle frigo**
- 5) Macchina Pulisci-cozze**
- 6) Mobiletti e Scaffalature**
- 7) Bilance**
- 8) Vasca per astici**

A ciascun bene, facente parte del **“Tipo”** di appartenenza, è stata attribuita:

- una lettera stampatello maiuscola al momento della catalogazione,
- una lettera corsivo minuscola per identificare la posizione attuale del bene all'interno dei LOTTI.

Esempio: “r”= Via Rinchiosa

“e”= Via Europa

“m”= Via Mazzini

Tabella

INVENTARIO

Beni Mobili

N° IDENTIFICATIVO TIPO	N° IDENTIFICATIVO BENE	QUANTITA'
1) Banchi per esposizione prodotti di vendita:	Ar= ml 3 x 1 x 0.85 Ae=ml 3.40 x 1 x 0.90 Ne=ml 2.40 x 1.10 x 0.85 Am=ml 3.40 x 1.15 x 0.90	4
2)Gruppi lavelli a 1 o 2 buche	Cr= a 2 buche ml 1.40 x 0.70 x 0.85 Gr= a 2 buche ml 0.95 x 0.70 x 0.85 Hr= a 1 buca ml 1.75 x 0.60 x 0.85 Be= a 1 buca ml 1.60 x 0.70 x 0.85 Ce= a 2 buche doppio ml 3.14 x 0.70 x 0.85 He= a 2 buche ml 1.40 x 0.70 x 0.85 Oe= a 1 buca ml 1.40 x 0.70 x 0.85 Bm= a 2 buche ml 1.40 x 0.70 x 0.85	8
3)Surgelatori/Congelatori	Dr= ml 0.70 x 0.70 x 2 De= ml 1.80 x 0.80 x 0.90 (guasto)	2
4)Celle frigo	Fr= ml 2 x 2 x 2.10 Ee=ml 14.50 x 6.80 x 2.80 Ge= ml 2.35 x 2.60 x 2.80 G2e=ml 3.30 x 4.20 x 2.80 Cm= ml1.70 x 1.70 x 2.45	5
5)Macchina Pulisci-cozze	Er Fe	2
6)Mobiletti e Scaffalature	Br=ml 0.75 x 0.80 x 0.85 Dm=ml 0.80 x 1.15 x 0.85	2
7)Bilance	Me Pe	2
8)Vasca per astici	Le (guasta)	1

2. CRITERIO DI STIMA

E' opportuno fare una doverosa premessa:

I sigg.i [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] subentrano quali amministratori e legali rappresentanti nella società [REDACTED] SRL nell'anno 2010, e terminano l'attività nel 2022.

Riferiscono alla scrivente di non aver acquistato sostanzialmente alcuna attrezzatura e/o macchine, in quanto già disponibili e funzionanti.

Pertanto I beni mobili facenti parte del LOTTO 3 hanno un'età minima perlomeno di anni 13.

* * *

Si è assunto come metodo di stima per la valutazione dei beni mobili in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato, per beni con caratteristiche simili e sul costo necessario per sostituire il bene con uno di pari requisiti e utilità di quello considerato.

In quest'ultimo caso, il valore tiene in considerazione i seguenti parametri:

- ✓ le condizioni intrinseche e lo stato di conservazione e deperimento dei singoli beni
- ✓ la presenza o mancanza di certificazioni e/o autorizzazioni di Enti superiori di prodotto richiesto (ad esempio MARCA TURA CE)
- ✓ il valore attuale di beni ipotizzati nuovi con le stesse caratteristiche e prerogative di quelli esistenti
- ✓ il valore commerciale di mercato degli oggetti usati tenuto conto del loro stato d'uso e di eventuale degrado
- ✓ l'anno di costruzione del bene
- ✓ l'appetibilità e commerciabilità degli stessi sul libero mercato
- ✓ eventuale obsolescenza dei materiali tecnologicamente superati.

La diversità dei beni oggetto di perizia di stima ha reso necessario l'utilizzo di differenti principi e criteri di valutazione per meglio rispondere alle specifiche caratteristiche del compendio mobiliare.

Di volta in volta, a seconda del bene, si è proceduto o mediante procedimento comparativo o mediante utilizzo del principio di sostituzione, anche in base alle informazioni a disposizione della scrivente.

Mediante il procedimento comparativo si è provveduto ad attribuire un valore di mercato a tali beni attraverso un'analisi dei prezzi mediamente praticati nel comparto di vendita locale e nazionale per beni analoghi.

Sono state fatte indagini presso operatori specializzati e le informazioni ottenute sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, che dell'età, del loro stato ed anche della situazione del mercato in generale, per beni simili.

Mediante il principio di sostituzione, si è provveduto a stimare il valore del bene attraverso la valutazione del costo necessario al ripristino del bene mediante ricostruzione integrale o sostituzione dello stesso con analogo presente sul mercato, utilizzando opportuni coefficienti riduttivi del valore per tener conto dello stato di deterioramento o per valutare il reale grado di obsolescenza dello stesso.

Al contempo, per effettuare la presente valutazione dei beni mobili, si è fatto riferimento a considerazioni sia di carattere generale sia di carattere particolare, tenendo conto del fatto

che la vita utile del macchinario e della attrezzatura viene generalmente/teoricamente divisa in quattro diverse fasi:

1^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire il massimo dell'efficienza. Dura circa un terzo della vita utile prevedibile con un decremento di valore valutabile in ragione del 20 ÷ 25% del suo costo iniziale;

2^a fase: il macchinario o l'attrezzatura è in grado di fornire una accettabile efficienza. Ha una durata equivalente alla precedente, ma la svalutazione del bene è maggiore e raggiunge il 60 ÷ 80% del valore iniziale;

3^a fase: dura fino alla fine del ciclo di vita utile del macchinario/attrezzatura cui è attribuibile un valore residuo che varia dal 40% al 20% del valore iniziale;

4^a fase: consente, nel caso di un macchinario/attrezzatura che non sia obsoleto e che sia ancora in buono stato di manutenzione, una sua utilizzazione oltre il ciclo di vita utile nel qual caso conserva ancora un valore residuo valutabile nel 10% del suo valore iniziale.

Nella fattispecie del caso che ci occupa, si può ipotizzare che:

- I Banchi per esposizione prodotti in vendita (Tipo 1) abbiano una vita utile oltre 20 anni,
- I Gruppi lavello (Tipo 2) abbiano una vita utile oltre 20 anni,
- Surgelatori/Congelatori (Tipo 3) abbiano una vita utile non oltre 15 anni,
- Le celle frigo (Tipo 4) abbiano una vita utile non oltre i 20 anni,
- Le macchine Pulisci-cozze (Tipo 5) abbiano una vita utile non oltre 15 anni
- I mobiletti e scaffalature (Tipo 6) abbiano una vita utile oltre 20 anni
- Le Bilance (Tipo 7) abbiano una vita utile oltre 25 anni
- La Vasca per astici (Tipo 8) abbia una vita utile non oltre 15 anni.

Orbene, tenuto conto di quanto evidenziato al paragrafo 2. CRITERIO DI STIMA - in Premessa -, ossia che i beni hanno un'età minima di circa 13 anni, sicuramente occorrerà applicare una considerevole riduzione al valore di mercato attuale di beni simili, nello stato di "nuova fabbricazione".

Per la determinazione del più probabile valore dei beni è stata utilizzata la seguente formula:

$$V_c = V_{att} * C_{sen} * C_{obs}$$

Dove:

V_c: valore commerciale del macchinario

V_{att}: valore corrente del macchinario nuovo

C_{sen}: coefficiente di deprezzamento per senescenza

C_{obs}: coefficiente di deprezzamento per obsolescenza

Andiamo ad analizzare, per una maggior comprensione, in maniera dettagliata, il significato dei singoli termini ed il metodo utilizzato per la loro determinazione:

Valore attuale del macchinario nuovo. E' il valore che deriva dagli attuali prezzi di mercato dello stesso macchinario. Il valore è quindi un dato certo se il macchinario è ancora in

produzione, senza aver subito modifiche. Diventa invece un dato stimato se il macchinario non è più in produzione. In questo caso si è proceduto con una indagine per l'individuazione di macchinari funzionalmente analoghi, o in mancanza di questo, del costo storico di acquisto.

Coefficiente di deprezzamento per senescenza. Il coefficiente di senescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento fisico.

Per la sua determinazione si deve prima di tutto stimare, per ogni singolo macchinario, il tempo di vita utile. Questo – con tutta evidenza - è un parametro che dipende da molteplici fattori:

1. condizioni di esercizio
2. fattore di servizio
3. frequenza delle manutenzioni ordinarie e straordinarie
4. complessità tecnologica
5. presenza di fluidi aggressivi o sporcanti, conseguenti allo specifico ambiente di lavoro.

Coefficiente di deprezzamento per obsolescenza. Il coefficiente di obsolescenza quantifica il deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico. Per la sua determinazione si deve prima di tutto verificare se il macchinario è ancora in produzione o, in caso di esito negativo, la tipologia di modifiche apportate dal costruttore al nuovo modello. In questo ultimo caso risulta determinante anche la disponibilità sul mercato dei pezzi di ricambio necessari per le successive manutenzioni.

Valore commerciale. Dati o stimati tutti i precedenti parametri, mediante la formula iniziale, è stato valutato il valore commerciale dei singoli beni così come riportato nel paragrafo **5. Stima**, che segue. La data di riferimento di tutte le valutazioni eseguite è quella della presente relazione (settembre 2023)

3. STIMA

Nella Tabella che segue, sono stati riportati, per ciascun bene inventariato, I valori di stima ritenuti dalla scrivente adeguati, in base al criterio di stima adottato, descritto al paragrafo precedente:

N^ identificativo "Tipo" dei beni	N^ identificativo dei beni da inventario	Valore di stima
1) Banchi per esposizione prodotti di vendita	Ar	€ 2.300,00
	Ae	€ 2.800,00
	Ne	€ 2.500,00
	Am	€ 2.600,00

2)Gruppi lavelli a 1 o 2 buche	Cr	€ 500,00
	Gr	€ 350,00
	Hr	€ 650,00
	Be	€ 600,00
	Ce	€ 1.000,00
	He	€ 500,00
	Oe	€ 450,00
	Bm	€ 500,00
3)Surgelatori/Congelatori	Dr	€ 1.250,00
	De	GUASTO
4)Celle frigo	Fr	€ 2.500,00
	Ee	€ 5.000,00
	Ge	€ 3.500,00
	G2e	€ 4.000,00
	Cm	€ 2.000,00
5)Macchina Pulisci-cozze	Er	€ 1.000,00
	Fe	€ 1.000,00
6)Mobiletti e Scaffalature	Br	€ 450,00
	Dm	€ 550,00
7)Bilance	Me	€ 200,00
	Pe	€ 200,00
8)Vasca per astici	Le	GUASTA

TOTALE

€ 36.400,00