

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Liquidazione giudiziale: [REDACTED] nr. 49/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

Curatori fallimentari: Dott. Alessandro Sisti

RELAZIONE C.T.U. DI BENI MOBILI ED IMMOBILI PARTE 1ª PRELIMINARE Febbraio 2025

Stima dei beni mobili ed immobili di pertinenza del procedimento di Liquidazione Giudiziale [REDACTED], nr. 49/2024, consistenti in materiale lapideo in Blocchi, attrezzature da lavoro, una autovettura ed

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sommario

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Sviluppo della relazione di stima	3
4. Criteri di stima	4
5. Beni mobili - materiale lapideo	5
5.1 Informazioni di carattere generale	5
4.2 Criteri di redazione della catalogazione dei beni	7
4.7 Valore dei beni mobili.....	7
6. Beni mobili - Autovetture	8
6.1 Informazioni di carattere generale	8
6.2 Stato del mezzo	8
6.2 Valore del bene mobile.....	8

1. Premessa

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato incaricato dal Curatore Dott. Alessandro Sisti, di stimare i beni mobili ed immobili di pertinenza del procedimento di Liquidazione Giudiziale S. nr. 49/2024, consistenti in materiale lapideo in Blocchi, attrezzature da lavoro, una autovettura

Il Curatore con informativa del 07/01/2025 ha comunicato all'Ill.mo GD Dott. ssa Elisa Pinna dell'avvenuta nomina.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 17/02/2025, con il rilievo dei blocchi di marmo e dell'autovettura Pajero targata ZA767RD, rinvenuti presso il piazzale del laboratorio marmi situato in Massa Via Martiri di Cefalonia Snc, alla presenza del Curatore Dott. Alessandro Sisti e del Sig.

3. Sviluppo della relazione di stima

Per praticità espositiva la presente relazione sarà articolata in due parti secondo il seguente svolgimento organico:

- la **PARTE 1ª** riguarderà i beni mobili appartenenti alle società in liquidazione, consistenti nel materiale lapideo, della autovettura Pajero e le attrezzature necessarie alle lavorazioni situate presso la cava.

Per esigenze di gestione della procedura il Curatore Dott. Alessandro Sisti, in sede di primo sopralluogo, chiede al sottoscritto di relazionare quanto prima possibile sul materiale lapideo e l'autovettura MITSUBISHI PAJERO rilevati durante il sopralluogo del giorno 17/02/2025.

Pertanto si elabora di seguito la relazione PARTE 1ª PRELIMINARE.

- [REDACTED]

PARTE 1ª PRELIMINARE

4. Criteri di stima

BENI MOBILI

Il C.T.U., dopo la descrizione dei beni mobili, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale.

a) Il valore di mercato (V.M.) è stato determinato tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, (metodo comparativo in base a parametri tecnici, consistente nella determinazione dei **valori unitari di mercato** (superficie, peso, a corpo) desunti da recenti vendite o stime giudiziarie, di mobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare)

I valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa marca o simili a quelli in stima stimare
- consultazione dei siti di vendita online con offerte di attrezzature nuove ed usate simili o uguali a quelle da stimare
- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori

a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura, di seguito determina il **V.I.R.** (valore di Immediato realizzo) corrispondente alla riduzione del valore di mercato già in precedenza determinato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

La percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di un'indagine eseguita nell'ambito di procedure esecutive e fallimentari in vari tribunali d'Italia, dalla quale è emerso che il coefficiente di deprezzamento adottati per la determinazione del V.I.R. sono i seguenti:

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Miano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Forlì	coeff. riduzione 20%
Tribunale di Roma	coeff. riduzione 10%

La media dei coefficienti di riduzione sopra menzionati ammonta al 13.57%.

Il CTU, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 20% del valore di mercato, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia.

5. Beni mobili - materiale lapideo

5.1 Informazioni di carattere generale

La società [REDACTED] L., con sede in Massa Zona Industriale Apuana Via Martiri di Cefalonia snc, cf [REDACTED], svolge attività coltivazione e commercializzazione di prodotti lapidei estratti dall'agro marmifero ubicato nel comune di Vagli Sotto della cava denominata "[REDACTED]".

I beni mobili da stimare consistono in blocchi di marmo grezzi, una autovettura Pajero targata ZA767RD rinvenuti presso il piazzale del laboratorio marmi [REDACTED] situato in Massa Via Martiri di Cefalonia snc.

Nelle presente "relazione parte 1° preliminare febbraio 2025" di descrive e si valuta il materiale lapideo in blocchi.

I blocchi di marmo sono stati rinvenuti all'aperto, nel piazzale del laboratorio marmi sopra menzionato

Durante il sopralluogo è stato fornito un elenco dei blocchi, per un totale di 12, con indicazione del numero di blocco e del peso degli stessi.

Si è quindi proceduto alla identificazione e misurazione dei blocchi al fine di verificare se il peso dichiarato e segnato con sui blocchi stessi fosse veritiero.

Come spesso si è potuto constatare in altre procedure giudiziali, le rimanenze di magazzino relative a materiale lapideo consistono in articoli rimasti solitamente invenduti per lo scarso interesse sul mercato; il materiale migliore, quindi di maggiore interesse, viene venduto in un lasso di tempo ragionevole, mentre i blocchi di materiale meno pregiato, di fattezze o dimensione non adatto per essere lavorati per la produzione in lastre o che presenta difetti quali fratture passanti o imperfezioni nella consistenza, rientra tra gli scarti che sostano da considerevole tempo nei depositi.

I blocchi sono di diversa fattura così classificati in base alla dimensione, forma, purezza e destinazione di prodotto finito, così classificati:

- Blocco – destinato alla lavorazione a telaio per la produzione di lastre di grande dimensione.
- Semiblocco – Blocco con difetti (fessurazioni) destinato alla produzione di lastre di minore dimensione.
- Informe – Blocco che per fattura, dimensione ridotta, o difetti (fratturazioni consistenti) può essere utilizzato per la sola produzione di marmette (piastrelle) o pezzi comunque di ridotta dimensione.

4.2 Criteri di redazione della catalogazione dei beni

Ciascun articolo stimato è descritto sulla tabella Allegato n. 1 della perizia.

Su detta tabella per ciascun articolo è riportato:

- N. articolo inventariato (dal n. 1 al n. 12)
- Descrizione del materiale (tipo di marmo)
- Il numero identificativo del blocco o sigla
- Finitura (blocco, semiblocco, informe)
- N. pezzi materiale
- Dati dimensionali
- Quantità (mc)
- Peso del blocco (Tonnellate)
- Riferimento alla documentazione fotografica
- Prezzo unitario di mercato la tonnellata
- Valore di mercato
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.)

La documentazione fotografica allegati nn. 2.1, 2.2 e 2.3 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un importante testimonianza per la identificazione dei beni stessi.

4.7 Valore del bene mobile

Il valore di mercato (V.M.) e valore di immediato realizzo (V.I.R.) dei beni mobili stimati ammonta complessivamente a:

BENI MOBILI STIMATI	UBICAZIONE	ALLEG.	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Blocchi di marmo	Deposito [REDACTED] Massa (MS)	1	€ 26.890,74	€ 21.512,59
TOTALE			€ 26.890,74	€ 21.512,59

6. Beni mobili - Autovettura

6.1 Informazioni di carattere generale

Durante il primo sopralluogo del 17/02/2025, sempre presso laboratorio marmi [REDACTED] situato in Massa Via Martiri di Cefalonia snc, si è proceduto al rilievo della autovettura MITSUBISHI PAJERO targata ZA767RD.

6.2 Stato del mezzo

L'autovettura è stata rinvenuta all'aperto, nella zona verso monte del piazzale del sito sopra indicato.

La macchina appare in stato di abbandono e ferma da tempo immemore, con la carrozzeria opacizzata e gli interni con lesioni specie nella tappezzeria dei sedili.

La batteria era scarica pertanto non è stato possibile ne avviare il motore, per verificare il corretto funzionamento, ne accendere il quadro per rilevare i chilometri percorsi.

6.2 Valore dei beni mobili

Il mezzo ha una vetusta di oltre 20 anni, non stato possibile verificare il funzionamento, lo stato manutentivo è scarso, pertanto il valore del mezzo è pressoché nullo.

Il valore di mercato (V.M.) e valore di immediato realizzo (V.I.R.) del bene mobile stimato ammonta complessivamente a:

BENI MOBILI STIMATI	UBICAZIONE	ALLEG.	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Autovettura MITSUBISHI PAJERO	Deposito [REDACTED] Massa (MS)	1	€ 500,00	€ 400,00
TOTALE			€ 500,00	€ 400,00

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletata la parte richiesta, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa, 20/02/2025

Il C.T.U.

Arch. Marco Bondielli



Architeto
BONDIELLI
Marco

Stampa circolare: n. 263, Sezione A/a

ELENCO BENI MOBILI - MATERIALE LAPIDEO

Deposito [redacted] - Via Martiri di Cefalonia Massa (MS)

Allegato n. 1											
N Articolo	DESCRIZIONE	SIGLA	FINITURA	Num pezzi	DIMENSIONE Cm			VOLUME METRI CUBI	PESO TONNELLATE	Alleg Foto	Num. Foto
					290	150	125	mc	t	2.3	8-9
1	Arabescato [redacted]	CC 1	Blocco	1				5,44	14,95		
2	Arabescato [redacted]	CC 2	Blocco	1	320	150	110	mc	5,28	2.3	8-9
3	Arabescato [redacted]	CC 3	Informe	1	210	145	80	mc	2,44	2.1	2-3
4	Arabescato [redacted]	CC 4	Semiblocco	1	95	110	190	mc	1,99	2.1	2-3
5	Arabescato [redacted]	CC 5	Informe	1	150	130	30	mc	0,59	2.3	8-9
6	Arabescato [redacted]	CC 6	Semiblocco	1	205	116	80	mc	1,90	2.3	8-9
7	Arabescato [redacted]	CC 7	Semiblocco	1	270	90	115	mc	2,79	2.3	8-9
8	Arabescato [redacted]	CC 8	Semiblocco	1	280	120	120	mc	4,03	2.3	6-7
9	Arabescato [redacted]	CC 9	Informe	1	185	100	110	mc	2,04	2.2	6-8
10	Arabescato [redacted]	CC 10	Semiblocco con fratture	1	300	170	100	mc	5,10	2.2	4-5
11	Arabescato [redacted]	CC 11	Informe	1	100	85	130	mc	1,11	2.2	4-5
12	Arabescato [redacted]	CC 12	Informe	1	230	120	75	mc	2,07	2.1	2-3
TOTALE										VALORE	
										€	26.890,74
										€	21.512,59

COEFFICIENTE RIDUZIONE

VALORE DEL BENE

PREZZO UNITARIO A TON.

VALORE

VALORE IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)

VALORE

VALORE

VALORE

VALORE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 1 – Vista d'insieme dei blocchi



Foto n. 2 –



Foto n. 3 –

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 4 –



Foto n. 5 –



Foto n. 6 –

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 7 –



Foto n. 8 –



Foto n. 9 –

ELENCO BENI MOBILI - Autovetture

Deposito [REDACTED] - Via Martiri di Cefalonia Massa (MS)

Allegato n.3

N. ELENCO	DESCRIZIONE	ALL. FOTO	N. FOTO	Ma Luogo D Ritrovamento	STATO MANUTEN- ZIONE	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO DI MERC.	VALORE DI MERCATO	COEFF. RIDUZ.	VALORE IMMEDIATO REALIZZO
1	Autovettura MITSUBISHI PAJERO Targata ZA767RD Data Immatricolazione. 21/02/2003 Marca: MITSUBISHI Tipo: V60 V6 321 LPPCDA137 PAJERO N. identif.: JMBLYV78W2J006080 Destinazione: AUTOVETTURA PER TRASPORTO DI PERSONE USO PROPRIO Cilindrata: 3.200 cm3 Potenza max: 118 cv Alimentazione: GASOLIO Chilometri percorsi: non visibili in quanto il quadro non si accende per la mancanza di batteria. Riguardo ai chilometri percorsi, il Sig. Pellegrini Alberto, ha riferito che la macchina ha percorso circa 250.000 km Ultima revisione: Non visibile dal libretto Altre informazioni utili vedi foto libretto allegato n. 5 Non è stato possibile verificare il funzionamento del mezzo in quanto al momento del sopralluogo la batteria era scarica Stato manutenzione: pessimo La macchina è stata rinvenuta abbandonata nel sito indicato, ferma da tempo immemore,, la vernicie appare opacizzata, l'interno dell'auto, come riscontrabile dalla foto n. 12, appare non in perfette condizioni: la tappezzeria in pelle dei sedili è forte degradata Valutazione: il valore della macchina che presentata in maniera efficiente e ben manteuta si aggira dalle 4.000 alle 6.000 € , considerato che l'autovettura necessita di rivenniciatura, cambio della tappezzeria dei sedili, revisione del motore e delle parti elettriche, pertanto i costi supererebbero il valore dell'autovettura e non sarebbe conveniente un intervento manutentivo, pertanto il valore dell'automezzo è pressochè nullo	4	10 11 12	Ma Luogo D Ritrovamento	Scarso					
						N 1	€ 500	€ 500,00	-20% 0,80	€ 400,00
TOTALE VALORE DI MERCATO								€ 500,00		
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)									€	400,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n. 10 –



Foto n. 11 –

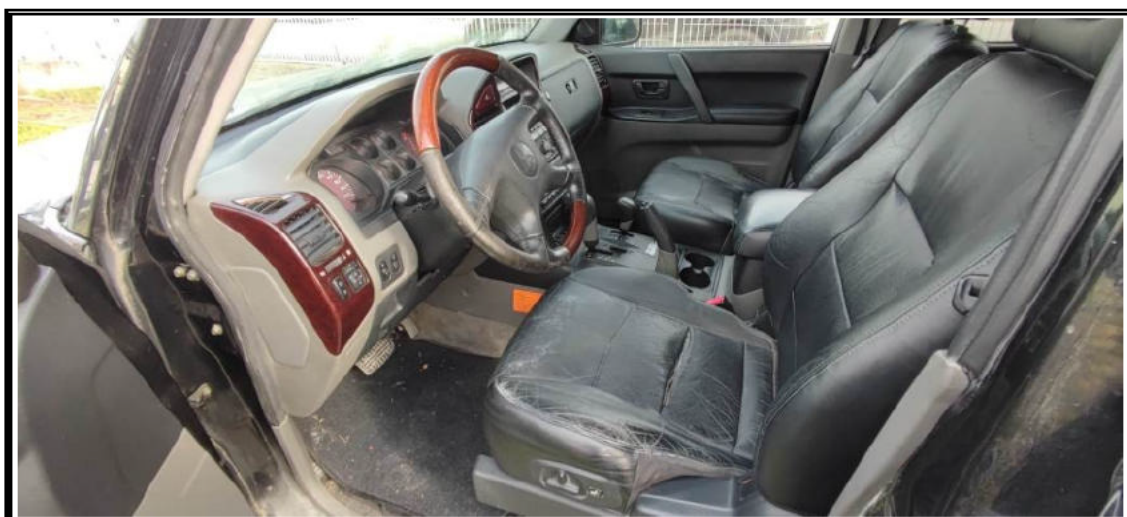


Foto n. 12 –



REPUBBLICA ITALIANA

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIPARTIMENTO PER I TRASPORTI, LA NAVIGAZIONE,
GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE

1

CARTA DI CIRCOLAZIONE AG 0794620

Permis de circulaci6n. Osv6dzeni o registraci. Registreringsskatt. Zulassungsbeseitigung. Registrac6nistasistat. Adeva
xucloapopiac. Πιστοποιητικό Εγγραφής. Registration certificate. Certificat d'immatriculaci6n. Registrācijas apliecība.
Registrācijas liudziņš. Pargainsi esgiedēty. Certifikat is' Registrācijei. Kaschkebeweijn. Dow6d Rejestracyjn. Certificate de
matricula. Osv6dzenie o evidenci. Proszetna dow6ljenje. Reķistrāci6nistasistat. Registreringsskatt. Proszetna d6w6ljenje.

N° A005842MS20

(A) ZA767RD

PROPRIETARIO SEDE LEGALE

RESIDENTE IN VIA M.DI CEFALONIA Z.I.
SNC
MASSA (MS)
---FINE DATI PRA---

N° A005842MS20

(A) ZA767RD

2

IMPOSTA
DI BOLLO
ASSOLTA
IN MODO
VIRTUALE

N° A005842MS20

(A) ZA767RD

3

N° A005842MS20

(A) ZA767RD

4