



TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. n. 01/2022

“ [REDACTED] ”

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Giudice Delegato : Dott. Alessandro PELLEGRINI
Curatori nominati : Dott. Attilio BONONI
Avv. Davide CAGETTI
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

INDICE

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	4
3. Scopo e criterio di stima	5
3.1 Criteri di calcolo	5
3.2 Criteri di calcolo della “superficie commerciale”	7

PARTE 1^a - BENI IMMOBILI

4. Descrizione del bene	8
4.1 Fabbricati	8
4.2 Copertura in cemento amianto.	9
4.3 Terreni liberi pertinenziali	10
5. Concessione di derivazione acqua pubblica	11
6. Descrizione catastale dei beni – Storica ultraventennale	13
7. Confini	16
8. Provenienza	16
9 Inquadramento urbanistico dell’immobile	18
10. Conformità edilizia	20
10.1 Titoli edilizi	20
10.2 Datazione dei corpi di fabbrica	21
11. Stato di possesso	23
12. Dati dimensionali / superficie commerciale.....	24
13. Valutazione del bene	25
14. Formalità iscritte	27

PARTE 2^a - BENI MOBILI

15. Valutazione dei beni mobili	27
15.1 Premessa	27
15.2 Criteri di stima	28
15.3 Beni oggetto di stima	29
15.4 Valutazione dei beni mobili	30
16. Giudizio conclusivo di stima	31

ALLEGATI

- Allegato n. 1.** – Stradario con localizzazione del bene
- Allegato n. 2.** – Vista dall'alto del compendio
- Allegato n. 3.** – Estratto di mappa
- Allegato n. 4.** – Visure catastali/planimetria catastale
- Allegato n. 5-10.** – Visure catastali
- Allegato n. 11.** – Rilievo dell'immobile
- Allegato n. 12** – Documentazione fotografica
- Allegato n. 13** – Titolo edilizio
- Allegato n. 14** – Titolo edilizio
- Allegato n. 15** – Titolo edilizio
- Allegato n. 16** – Datazione degli interventi
- Allegato n. 17** – Abusi edilizi rilevati
- Allegato n. 18** – Concessioni demaniali
- Allegato n. 19** – Concessione prelievo acqua
- Allegato n. 20** – Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato n. 21** – Beni mobili – Documentazione fotografica
- Allegato n. 22** – Tabelle descrizione e valutazione beni mobili

1. PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Luca Martini, libero professionista, nato a Massa (MS) il 19/12/1962, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Massa al n° ID 140 del 23/11/1992, con studio professionale in Massa (MS) Via Marina Vecchia n°4, già nominato Consulente Tecnico di Ufficio in data 18/08/2022 dal Giudice Delegato Dott. Alessandro Pellegri, nel Fallimento R.F. n° 01/2022 – [REDACTED]. – con sede legale in [REDACTED], C.F. e Partita [REDACTED], a seguito dell'estensione dell'incarico conferito con PEC del 01.02.2024 dai Curatori Dott. Attilio Bononi e Avv. Davide Cagetti, con la presente perizia attesta quanto sotto esposto in relazione al valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria del compendio immobiliare, ex laboratorio di lavorazione del marmo, di proprietà della [REDACTED], dove la medesima esercitava l'attività d'impresa in Carrara (MS) Località Canale, Via Martiri del Lavoro.

Oltre all'immobile, lo scopo della presente perizia è stato quello di rilevare, descrivere e determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo anche dei beni mobili di proprietà della società fallita, comprendenti attrezzature utilizzate nello svolgimento dell'attività di lavorazione del marmo, oltre a prodotti lavorati e semilavorati rinvenuti all'interno dell'ex laboratorio in Carrara (MS) Località Canale, Via Martiri del Lavoro.

Le informazioni, le indagini di mercato, i dati e la documentazione fotografica che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente nell'arco temporale tra febbraio e marzo 2024.

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

- la **PARTE 1^a**, riguarda l'analisi della proprietà immobiliare di pertinenza della procedura fallimentare, partendo dalla descrizione nella sua globalità, fornendo dati di carattere generale e di inquadramento zonale, fino alla specifica ed alla sua valutazione;

- la **PARTE 2^a**, interessa i beni mobili anch'essi appartenenti alla società fallita, comprendenti attrezzature utilizzate nello svolgimento dell'attività di lavorazione del marmo, oltre a prodotti lavorati e semilavorati rinvenuti all'interno dell'ex laboratorio in Carrara (MS) Località Canale, Via Martiri del Lavoro;

detti beni sono stati inventariati, differenziati in base a categorie e gruppi omogenei per tipologia e infine stimati. La valutazione è stata eseguita, previo controllo visivo del loro stato di conservazione, mediante attribuzione preliminare di un valore di mercato del bene al quale è stata successivamente applicata una riduzione in considerazione dell'effettivo realizzo in una vendita giudiziaria e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento dello stesso né una definizione sicura del grado di usura.

I valori finali assegnati sono sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

A seguito dei sopralluoghi, accertamenti e indagini, lo scrivente si è posto in grado di redigere quanto di seguito esposto.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico lo scrivente ha proceduto alla disamina della documentazione fornita dalla curatela e alle consultazioni telematiche all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara servizi catastali e pubblicità immobiliare, per il reperimento della documentazione relativa agli immobili da periziare; in particolare in data 09/02/2024 veniva acquisita la documentazione catastale e in data 12/02/2024 la planimetria del compendio aziendale;

- in data 19/02/2024 sono iniziate le operazioni peritali; si è svolto un primo sopralluogo assieme ai Curatori Dott. Attilio Bononi e Avv. Davide Cagetti, presso l'immobile da periziare sito in Carrara (MS) Località Canale, Via Martiri del Lavoro, al fine di effettuare una generale ricognizione per la loro presa visione ed effettuare una prima catalogazione manoscritta;
- dopo l'inizio delle operazioni il CTU ha proseguito la sua attività eseguendo ulteriori sopralluoghi nei giorni 23-28 febbraio, 6-15 marzo 2024 presso l'immobile in questione, durante i quali sono state completate le operazioni di rilievo dei beni immobili e mobili. Tale attività ha richiesto più sopralluoghi a causa delle condizioni di abbandono dell'immobile peraltro privo di collegamento alla viabilità pubblica e da essa separato dal Torrente Carriona;
- a seguito della verifica della presenza di un punto di prelievo di acque pubbliche all'interno della proprietà, è stato svolto un accesso presso il genio civile di Massa "ufficio acque demanio pubblico" per avere riscontro delle autorizzazioni;
- in data 29/03/2024 dopo le ricerche di archivio è stata inoltrata al Comune di Carrara la richiesta di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi disponibili; Il Comune di Carrara ha inviato le pratiche digitalizzate in data 21/05/2024; nell'attesa di ricevere la documentazione richiesta il CTU,

tenuto conto dei termini assegnati per la consegna della relazione peritale, 60 gg. dalla lettera di conferimento dell'incarico, inoltrava istanza al curatore per un differimento dei termini ottenendo proroga di 60 gg.;

- in data 04/06/2024 in Comune di Carrara ha prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica a seguito di istanza del 27/05/2024;

Con il reperimento di tutta la documentazione edilizia e la verifica demaniale lo scrivente si è posto in grado di completare la relazione di stima.

PARTE 1^a

BENI IMMOBILI

3. Scopo e criterio di stima

3.1 Criteri di calcolo

Lo scopo della presente stima, come accennato in premessa, è quello di determinare il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dell'immobile della società fallita, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter dare una risposta esaustiva.

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili; TECNOBORSA - Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC - International Valuation Standards) vi è il Postulato dello scopo, *“il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”*, ovvero il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. Conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Partendo dallo scopo che promuove la valutazione medesima, nella presente

perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare. In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni immobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A tal fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato per le tipologie dei beni esaminati; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del Valore di Mercato (V.d.M.).

Valore di Mercato (V.d.M.)

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso in esame per giungere allo scopo per il quale la perizia è effettuata è necessario considerare preliminarmente gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore finale, è quello del "valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

Il Valore di mercato è stato definito tenendo conto delle caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dell'immobile periziato; per il calcolo del valore è stato adottato un metodo di stima per comparazione diretta, denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq)"; tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene applicando i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Nei casi in esame, le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- conoscenza diretta;
- valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- borsino immobiliare;
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona;
- comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare.
- comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili e consimili a

quelli da stimare.

I risultati dell'analisi conoscitiva a cui si è giunti con l'indagine di mercato per i due compendi immobiliari periziati, sono stati filtrati attraverso i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre 2022, nelle zone di ubicazione dei beni e assegnati ad ogni singolo immobile, contenenti solo il dato finale, cioè omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito. In considerazione dell'andamento del mercato in ordine alla recente crisi economica che localmente, come in altre zone del paese, vede aumentare l'offerta sul mercato di immobili simili a quelli in esame a prezzi sempre più concorrenziali, nella valutazione si è ritenuto indicare una stima prudenziale.

Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli alla procedura fallimentare, lo scrivente, in considerazione di quanto in precedenza argomentato, della tipologia dei beni in esame, degli interventi di ripristino delle eventuali parti realizzate abusivamente e per l'assenza di garanzie per vizi occulti, ha inteso determinare il V.I.R. (valore di Immediato realizzo) applicando una riduzione del 30% al Valore di Mercato (V.D.M.) predeterminato, a seguito della necessità di una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

Il CTU prudenzialmente ha inteso fare rientrare nel coefficiente di riduzione del 30%, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia.

La percentuale di riduzione tiene conto dello stato di fatto dei luoghi, della mancanza di un accesso diretto dalla strada, dello stato di illegittimità edilizia dei fabbricati, della difficoltà per la riattivazione dell'attività anche in considerazione dei vincoli ambientali, la posizione del lotto, la morfologia del sito, tutti fattori che ne rendono il bene di scarso interesse commerciale a fronte di altre attività similari in condizioni migliori.

3.2 Criteri di calcolo della “superficie commerciale”

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,..) – Coefficiente 1;

- b- Tettoie di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.25
- c- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50;
- d- Unità immobiliari a destinazione magazzino - Coefficiente 0.50;
- e- Unità immobiliari ad uso garage aperti – coefficiente 0.25;
- f- Superficie dei balconi, terrazze, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;
- g- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25
- h- Terreno pertinenziale conteggiato al mq di superficie libera

4. Descrizione del bene

Capannone di tipo industriale con terreni pertinenziali, in stato di abbandono, già utilizzato a laboratorio per la lavorazione di prodotti lapidei, in Comune di Carrara località Canale Vie Martiri del Lavoro (Allegati n. 1 e 2)

Il terreno su cui insiste il fabbricato ha una forma articolata e si sviluppa longitudinalmente lungo il torrente Carrione.

La proprietà è attraversata o delimitata da fossi demaniali tuttora attivi.

Attualmente la proprietà non è direttamente accessibile, sia a piedi che con automezzi, dalla strada pubblica che si trova al di là del Torrente Carrione; In passato si accedeva al lotto attraverso una passerella, andata distrutta, che era situata verso EST ed indicata su alcuni grafici di progetto allegati alla CE 211 dell'anno 1991 (Allegato n. 14.b).

4.1 Fabbricati

Il capannone, sviluppato su unico piano, è formato da un ambiente rettangolare voltato dove erano collocati i telai (porzione A), con adiacente verso est n. 2 vani motore (porzione B), magazzino, ex officina e ripostiglio (porzione C), verso ovest corpo in muratura con ambienti destinati a laboratorio con all'interno due magazzini e corpo servizi con 2 wc (porzioni D E ed F), oltre a tettoia di forma trapezoidale realizzata in struttura precaria (porzione G) (Allegato n. 11).

La costruzione è stata in parte edificata su area demaniale (Fossi demaniali); la intestazione catastale che ne deriva è **H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. e DEMANIO DELLO STATO “ciascuno per i propri diritti”** ovvero si tratta di fabbricato cointestato con il DEMANIO DELLO STATO.

Caratteristiche del fabbricato (vedi documentazione fotografica allegato n. 12):

- Corpo A principale rettangolare - Struttura in cemento armato, volta mista cemento armato laterizio armato con catene collaboranti a vista, tamponatura in

mattoni intonacata sui due lati, finestre in alto con struttura in ferro e vetro singolo, aperture verso il fiume saracinesche avvolgibili in lamiera.

- Corpi B e C adiacenti verso est - in muratura di mattoni, tetto piano consistente in soletta in cemento, porte in lamiera.
- Corpo D, E ed F in aderenza verso ovest destinato a laboratorio/servizi – struttura portante verticale in muratura di mattoni intonacati sui due lati, tetto a capanna con struttura travi in ferro e legno, manto di copertura costituito da onduline in eternit, finestre in alto con struttura in ferro e vetro singolo semidistrutte.
- Tettoia di forma trapezoidale ubicata verso sud corpo G – in struttura precaria di ferro formata da montanti e travature reticolari e arcarecci in copertura, parzialmente tamponata su due lati fino all'altezza di circa ml 2 con sovrastante finestratura continua in struttura di ferro e vetro singolo, con tetto a capanna coperto da onduline in eternit.
- Impianto elettrico a vista non funzionante (da rifare ex novo)
- Impianto idraulico parzialmente distrutto (da rifare ex novo)

Lo stato di manutenzione dell'edificio è pessimo; l'edificio si presenta in uno stato di completo abbandono e necessita di un importante intervento manutentivo per essere utilizzato, previa verifica strutturale da parte di tecnico abilitato per indicare le carenze strutturali nonché indicare gli interventi per mettere in sicurezza la struttura.

Visto lo stato precario dell'edificio, considerato che sono possibili crolli di parti pericolanti, si sconsiglia l'accesso di persone al suo interno fintanto che non siano attuati gli interventi per la messa in sicurezza.

4.2 Copertura in cemento amianto.

Si segnala la presenza del manto di copertura in onduline di cemento amianto (Eternit), per una superficie di circa 550 mq; la copertura è in uno stato manutentivo precario ed è in parte crollata.

Da un accurato sopralluogo, visto lo stato di manutenzione e conservazione della copertura, si suppone che la stessa possa essere stata posta in essere da più di 25 anni.

In caso di presenza di elementi di eternit, tra gli obblighi di legge previsti dalla la

Regione Toscana, vi è la **Valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto** calcolato con un algoritmo che tiene conto dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto e del contesto in cui sono ubicate.

Nel caso in questione costituiscono fattori di rischio per la salute delle persone i seguenti indicatori:

- Il fabbricato è ubicato in zona sismica
- la copertura è stata posta in essere da oltre 25 anni pertanto la vetustà della stessa è elevata
- sotto la copertura, abitualmente, abbiamo presenza di persone che svolgono attività lavorativa
- all'interno dell'edificio, al di sotto della copertura, non vi è ne sottotetto ne controsoffitto; le lastre sono a contatto diretto con l'ambiente lavorativo

Da quanto sopra si deduce che la presenza della copertura in eternit costituisca un fattore di rischio per le persone che potrebbero entrare nell'edificio o lavorare negli ambienti quindi essere esposti per lungo tempo alle microfibre nocive rilasciate nell'aria.

Si dovrà provvedere alla rimozione e smaltimento amianto e rifacimento di altra copertura con altro manto non nocivo per le persone

Nella successiva valutazione si terrà conto delle spese edili da sostenere per eliminare i fattori di rischio.

Si fa presente che ad oggi, stante l'assenza di un accesso diretto dalla strada, per la rimozione dell'amianto, oltre alle opere provvisorie del caso, si dovrà utilizzare per il carico del materiale da smaltire, un mezzo dotato di braccio meccanico di circa 20 mt.

Si è valutato che per effettuare intervento, considerando le spese tecniche, i costi delle opere edili dell'intervento, comprensivi delle opere provvisorie, si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 25.000,00 circa, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

4.3 Terreni liberi pertinenziali

Il compendio aziendale è contornato da diverse porzioni di terreno in proprietà.

La porzione di terreno dove insite in capannone e destinata a deposito, è rappresentata dal mappale 265 versa in uno stato di completo abbandono con la presenza di rovi e piante di vario tipo nate spontaneamente; sullo stesso sono presenti altresì una gru a cavalletto, un impianto di decantazione ed altri macchinari che erano utilizzati per la lavorazione e movimentazione del marmo.

Gli appezzamenti di terreno situati verso nord rispetto al canale demaniale, mappali 248, 271, 275 310 e 311, sono di natura boschiva, formati da terrazzamenti naturali in forte pendenza verso valle, incolti con presenza di piante autoctone d'alto fusto e cespugliose.

Il terreno mappale 333 è isolato, compreso tra la Strada Via dei Martiri ed il Torrente Carrione, pressoché pianeggiante, incolto con presenza di piante spontanee.

5. Concessione di derivazione acqua pubblica

All'interno della proprietà viene di fatto esercitato il prelievo di acqua pubblica concessa a favore di terzo: GUGLIELMO VENNAI S.P.A.

Il prelievo avviene dai fossi demaniali tuttora attivi con l'ausilio di pompe o impianto collocati all'interno dei due piccoli vani situati a nord ed est dell'ambiente ex segheria, meglio individuati sulla planimetria di rilievo allegato n. 11 quali "vano motori"

Sulla porta d'ingresso di uno dei vani è apposta una targa del Settore Genio Civile Toscana Nord – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile (vedi foto n. 12 allegato 12.d) recante i riferimenti:

- CONCESSIONE DI DERIVAZIONE DI ACQUA PUBBLICA
- pratica n. DC 624/23-86
- Concessionario : GUGLIELMO VENNAI S.P.A.
- Derivazione: portata media di concessione 0.30 l/s, portata massima concessa 1.33 l/s
- Periodo dal 1/1 al 31/12
- Validità: anni 10 dalla data del Decreto di Concessione 01/08/2018

Il tecnico della società detentrica della concessione GUGLIELMO VENNAI S.P.A. contattato dal CTU, ha fornito copia del decreto di adozione della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Toscana Nord n. 12520 del 01/08/2018 avente per oggetto *"TU 1775/33 e RD 523/1904 Concessione utilizzazione acqua pubblica derivata dal Torrente Carrione loc. Canale nel Comune di Carrara, ad uso produzione di beni e servizi e uso di beni demaniali (n, 5 attraversamenti aerei – (Pratica n. DC 6245/23-86)"* (Allegato n. 19.a).

Il decreto stesso fa riferimento al disciplinare sottoscritto dal legale rappresentante della GUGLIELMO VENNAI S.P.A. presso gli uffici della Genio Civile Toscana Nord con sede in Massa in data 27/07/2018 contenente gli obblighi e le condizioni cui è vincolato il rapporto di concessione di derivazione acqua pubblica (Allegato n. 19.b).

Sul disciplinare in premessa si fa presente che *“l’opera di presa..... è ubicata in località Canale nel Comune di Carrara su terreno di proprietà della società [REDACTED] Srl”*.

Per una più completa descrizione dei termini, obblighi e condizioni si fa comunque riferimento al testo integrale decreto di adozione della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Settore Genio Civile Toscana Nord n. 12520 del 01/08/2018 (Allegato n. 19.a) e al disciplinare sottoscritto dal legale rappresentante della GUGLIELMO VENNAI S.P.A. presso gli uffici della Genio Civile Toscana Nord con sede in Massa in data 27/07/2018 (Allegato n. 19.b).

La società GUGLIELMO VENNAI S.P.A., sempre tramite il suo professionista, ha inoltre fornito copia del contratto di locazione sottoscritto in data 01/06/2017, registrato 26/06+/2017 al n. 1993 vol 35, a seguito del quale la società [REDACTED] SRL concede in locazione alla società SPA GUGLIELMO VENAI una porzione di terreno situata in località Canale del Comune di Carrara, censita al NCEU al foglio 34 mappale 265 sez. A.

La locazione decorre dal 01/06/2017 e scade il 31/05/2023.

Corrispettivo € 200,00 mensili.

Per maggiori dettagli sul contenuto del contratto si rimanda al testo integrale dello stesso in allegato (Allegato n. 19.c)

NB. Il contratto parla di locazione di una porzione di terreno e non, in maniera specifica, dei due vani all'interno dei quali sono collocate le pompe e relativi accessori.

6. Descrizione catastale dei beni – Storica ultraventennale

1- Comune di Carrara, Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
34	265	3	2	D/1			€ 10.466,00

Intestazione: **DEMANIO DELLO STATO (CF 06340981007)** sede in LIVORNO (LI)

Diritto di: Proprietà per i propri diritti

H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451)

sede in CARRARA (MS)

Diritto di: Oneri ciascuno per i propri diritti

Nota1- La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo 3067 del 29/12/1993 (fg 34 mapp. 265 sub. 3) (Allegato n. 4.c).

Nota 2 – L'unità è derivata da denuncia di variazione del 29/12/1993 protocollo 3067 (AMPLIAMENTO FUSIONE) a seguito della quale sono state soppresse le due unità censite al foglio 34 mappale 265 subalterni 1 e 2 ed hanno originato il subalterno 3 dello stesso mappale.

Nota 3 - Al catasto terreni il mappale 265 è censito quale ente urbano di mq 4.330 (Allegato n. 4.b)

Il mappale 265 del foglio 34 di mq 4.330 è stato generato da Variazione geometrica del 24/12/1993 (Atto in deroga) n. 3736.2/1993, dalla soppressione dei mappali 265 di mq 557, 270 di mq 3.078, 267 di mq 8, 266 di mq 446, 269 di mq 96, 268 di mq 80, oltre mappale 413 di mq 65 e porzioni di terreno di proprietà del DEMANIO DELLO STATO

Nota: A seguito delle demolizioni delle opere abusive, così come illustrato nel successivo capitolo 10.3, si dovrà procedere all'aggiornamento degli atti catastali, comprendente la revisione della mappa catastale tramite tipo mappale a perfezionamento e inoltro di denuncia di variazione per l'inoltro della nuova planimetria catastale aggiornata.

L'aggiornamento degli atti catastali comporta una spesa complessiva di € 3.500, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

2- Comune di Carrara , Catasto Terreni (Allegate n. 5)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
34	248	Bosco ceduo	Mq 1.552	€ 0.72	€ 0.24
Intestato a: H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Diritto di: Proprieta' per 1/1 Nota Il mappale 248 proviene dall'impianto meccanografico del 2/9/1974					

3- Comune di Carrara , Catasto Terreni (Allegato n. 6)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
34	271	Semin. arbor.	Mq 465	€ 2.16	€ 0.72
Intestato a: 1. PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452) Diritto di: Diritto del concedente 2. H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Diritto di: Enfiteusi per 1/1 Nota: Il mappale 271 proviene dall'impianto meccanografico del 2/9/1974					

4- Comune di Carrara , Catasto Terreni (Allegato n. 7)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
34	275	Pascolo arbor.	Mq 870	€ 0.22	€ 0.36
Intestato a: H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Diritto di: Proprieta' per 1/1 Nota: Il mappale 275 proviene dall'impianto meccanografico del 2/9/1974					

5- Comune di Carrara , Catasto Terreni (Allegato n. 8)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
34	310	Pascolo cesp.	Mq 809	€ 0.21	€ 0.08
Intestato a: 1. PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452) Dritto di: Diritto del concedente 2. H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Dritto di: Enfiteusi per 1/1 Nota: Il mappale 271 proviene dall'impianto meccanografico del 2/9/1974					

6- Comune di Carrara , Catasto Terreni (Allegato n. 9)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
34	311	Seminativo	Mq 185	€ 0.86	€ 0.33
Intestato a: 1. PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452) Dritto di: Diritto del concedente 2. H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Dritto di: Enfiteusi per 1/1 Nota: Il mappale 311 proviene dall'impianto meccanografico del 2/9/1974					

7- Comune di Carrara , Catasto Terreni (Allegato n. 10)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	SUPERFICIE	RED. DOMINICALE	RED. AGRARIO
34	333	Seminativo	Mq 445	€ 0.80	€ 0.57
Intestato a: [REDACTED] (CF [REDACTED]) sede in CARRARA (MS) Dritto di: Proprieta' per 1/1 Nota: Il mappale 333 proviene dall'impianto meccanografico del 2/9/1974					

Superficie catastale dei beni come risulta al Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio:

N	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE MQ
1	34	265	Ente urbano	4.330
2	34	248	Terreno	1.552
3	34	271	Terreno	465
4	34	275	Terreno	870
5	34	310	Terreno	809
6	34	311	Terreno	185
7	34	333	Terreno	445
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ				8.656

7. Confini

- Mappale 265 confina con fosso demaniale su più lati e Torrente Carrione
- Mappale 248 confina con fosso demaniale, mappali 246, 249, 272, s.a.
- Mappali 271 e 275 confinano con fosso demaniale, mappali 274, 278, 308, s.a.
- Mappali 310 e 311 confinano con fosso demaniale, mappali 308, 284, 313, s.a.
- Mappale 333 confina con Torrente Carrione, Via Martiri del Lavoro, mappali 332 e 334.

8. Provenienza

- A seguito di Atto di Fusione Notaio Anna Maria Carozzi del 25/11/2011 repertorio n. 42.820, la società [REDACTED] (soc. incorporante) e la società [REDACTED] (soc. Incorporata) si dichiarano fuse mediante incorporazione della seconda nella prima, che la società [REDACTED] ha deliberato di modificare la propria denominazione in [REDACTED].

La società incorporata è proprietaria dei seguenti beni immobili in Comune di Carrara: compendio immobiliare in località Canale, Via Martiri Del Lavoro, costituito da terreni e capannone industriale il tutto distinto in Catasto Terreni al foglio 34 mappale 271, 310, 311, 248 e 275 ed al Catasto Fabbricati al foglio 34 mappale 265 subalterno 3,

- In precedenza a seguito di Trasformazione di Società Notaio Faggioni Giudo del 20/12/1990 n. 1091 del registro particolare, la società [REDACTED] [REDACTED]. cf [REDACTED] si è trasformata nella [REDACTED] . cf [REDACTED] 6, immobili censiti al catasto terreni foglio 34 mappali 248, 265/1, 266, 267, 268, 269, 270, 275, 271, 310, 311 ed al catasto Fabbricati foglio 34 mappale 265 subalterno 2.

Nota - Il mappale 265 del foglio 34 di mq 4.330 è stato generato da Variazione geometrica del 24/12/1993 (Atto in deroga) n. 3736.2/1993, dalla soppressione dei mappali 265 di mq 557, 270 di mq 3.078, 267 di mq 8, 266 di mq 446, 269 di mq 96, 268 di mq 80, oltre mappale 413 di mq 65 e porzioni di terreno di proprietà del DEMANIO DELLO STATO

I Mappali 311, 310, 271 del foglio 34 risultano catastalmente intestati a:

1. PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452)

Diritto di: Diritto del concedente

2. H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451)

sede in CARRARA (MS)

Diritto di: Enfiteusi per 1/1

Nota - A seguito di Atto di Fusione Notaio Anna Maria Carozzi del 25/11/2011 repertorio n. 42.820, la società H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (soc. incorporante) e la società MARMI TRAVERTINI GRANITI S.R.L. (soc. Incorporata) si dichiarano fuse mediante incorporazione della seconda nella prima, che la società H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R. ha deliberato di modificare la propria denominazione in [REDACTED].

Il Fabbricato di cui al foglio 34 mappale 265 subalterno n. 3 si tratta di immobile cointestato con il DEMANIO DELLO STATO.

La ditta che ne deriva, anche riportata sugli atti catastali è la seguente:

PERMAT SRL e DEMANIO DELLO STATO ciascuno per i propri diritti.

9 Inquadramento urbanistico dell'immobile

Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni, i terreni oggetto di perizia ricadono sotto le seguenti destinazioni e vincoli:

Terreno e fabbricato foglio 34 mappale 265

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, in parte
- Area inserita all'interno del territorio rurale - Art. 1 c.4 lett. b) NTA, in parte
- Disciplina del patrimonio edilizio esistente - Classe 6 - Art. 27 NTA, in parte
- Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalità (V2) Art. 46 NTA, in parte
- Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree verdi di connessione e di filtro ambientale (V5) Art. 52 NTA, in parte
- Sistema insediativo - Territorio urbanizzato Art. 60 NTA- Le aree produttive del Carrione (P1) Art. 76 NTA, in parte
- Zona Territoriale Omogenea "D" Art. 3 NTA, in parte
- Zona Territoriale Omogenea E. Art. 3 NTA., in parte

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Adiacenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana., in parte
- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice), in parte
- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 8 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.C, Codice), in parte
- Fascia di rispetto delle risorse idriche, in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, in parte
- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23,

Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico:

- Aree a pericolosità molto elevata (P4), intera particella

Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

- Area esterna al perimetro di studio di microzonazione sismica di 1° livello, intera particella
- Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, intera particella
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella

Terreni foglio 34 mappali 248 – 271 – 275 – 310 – 311

- Area inserita all'interno del territorio rurale - Art. 1 c.4 lett. b) NTA,
- Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree a prevalente naturalita' (V2) Art. 46 NTA
- Zona Territoriale Omogenea E. Art. 3 NTA., intera particella

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 12 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.G, Codice
- DCRT n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Art. 8 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici.- (art. 142 c.1 lett.C, Codice),
- Fascia di rispetto delle risorse idriche
- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23,

Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico:

– Aree a pericolosità molto elevata (P4)

Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

- Area esterna al perimetro di studio di microzonazione sismica di 1° livello, intera particella
- Area G.3a - Pericolosità geologica medio-elevata,
- Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME,
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con $30 < TR < 200$ anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS,
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con $TR < 30$ anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS,

Terreno foglio 34 mappale 333

- Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Art. 1 c.4 lett. a) NTA, intera particella
- Infrastrutture e servizi per la mobilità Artt. 53 e 54 NTA, in parte
- Sistema Ambientale Art. 44 NTA- Le aree verdi di connessione e di filtro ambientale (V5) Art. 52 NTA, in parte
- Zona Territoriale Omogenea E. Art. 3 NTA.

Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Adiacenza canale del Reticolo Idrografico Regione Toscana., in parte
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22)- AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella
- Vincolo Idrogeologico L. n° 3267/23, intera particella

Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico:

– Aree a pericolosità molto elevata (P4)

Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

- Area esterna al perimetro di studio di microzonazione sismica di 1° livello, intera particella
- Area G.4 - Pericolosità geologica molto elevata - PFME, intera particella
- Aree potenzialmente inondabili per eventi di pioggia con TR<30 anni - Art. 44, 45 e 46 NTA PS, intera particella

Vincolo presente sull'intero immobile

Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, le aree boscate corrispondenti alla definizione di cui alla L.R. 39/2000 e al Reg. Forestale D.P.G.R. n. 48/R- 2003 e s.m.i.

Per maggiori dettagli circa le destinazioni, prescrizioni urbanistiche e vincoli si veda il certificato di destinazione urbanistica che il CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Carrara (Allegato n. 20).

10. Conformità edilizia

10.1 Titoli edilizi

- Licenza edilizia n. 286 del 09/04/1963, rilasciata a Focacci Alessandro relativa al "PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO SEGHERIA DI MARMI" (Allegato n. 13)

La porzione di fabbricato oggetto del titolo edilizio è rappresentata sui grafici di progetto parte integranti della licenza edilizia (Allegato n. 13.e)

I lavori sono stati iniziati il 13/09/0963

sono stati coperti il 26/01/1964

I lavori sono stati ultimati il 04/05/1964 (come da certificazione allegato n. 13.c)

Il progetto ha ottenuto il parere positivo con prescrizioni del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco n. prot. 2089 del 22/04/1963 (Allegato n. 13.b)

- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere pratica edilizia 90/07104 n. 211 del 22/05/1991, rilasciata a MARMI E TRAVERTINI SNC relativa ai lavori di "PROLUNGAMENTO MURI D'ARGINE" (Allegato n. 14)

La porzione di muri d'argine in questione è rappresentata sul grafico di progetto parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 14.b)

NB. Sul grafico è rappresentata, verso est, la passerella che collegava il piazzale di lavoro alla strada pubblica Via Martiri del Lavoro, passerella andata successivamente distrutta.

In seguito la proprietà ha richiesto ed ottenuto il rinnovo della concessione protocollo n. 8619/1521 Concessione edilizia a titolo gratuito n. 198 del 03/08/1995.

- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere pratica edilizia 90/07103 n. 212 del 22/05/1991, rilasciata a MARMI E TRAVERTINI SNC relativa ai lavori di "COSTRUZIONE DI MURI D'ARGINE" (Allegato n. 15)

La porzione di muri d'argine in questione è rappresentata sul grafico di progetto parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 15.b)

In seguito la proprietà ha richiesto ed ottenuto il rinnovo della concessione protocollo n. 8618/1522 Concessione edilizia a titolo gratuito n. 197 del 03/08/1995.

10.2 Datazione dei corpi di fabbrica

Dalla disamina della documentazione disponibile si ricostruisce, per quanto possibile, le evoluzioni documentabili del fabbricato nelle diverse epoche

- In epoca antecedente l'anno 1942 sul lotto esisteva un fabbricato residenziale rappresentato sulla mappa di impianto, costituita dal catasto nei primi anni del 900, mappale 2750 (sull'allegato n. 16.a è riportato uno stralcio di detta mappa); la sagoma del preesistente fabbricato è anche evidenziato con la linea verde tratteggiata sul grafico allegato alla relazione (Allegato n. 17)
- Anno 1963 – Sul grafico allegato alla Licenza edilizia n. 286 del 09/04/1963 troviamo rappresentato uno stralcio della mappa catastale dove troviamo rappresentato, oltre al fabbricato di progetto, il suddetto fabbricato ante 1942 mappale 2750,
- Anno 1966 _ dalla carta aerofotogrammetrica estratta dal Sito del Comune di Carrara (gis.comune.carrara.ms.it/lizmap – *Cartografie storiche*) osserviamo che è presente la segheria realizzata ai sensi della Licenza edilizia n. 286 del 09/04/1963, mentre verso ovest compare la sagoma di un fabbricato che potrebbe ricondurre alla porzione di fabbricato in muratura rilevata sul posto formata da due corpi rettangolari contigui, oltre ad una corpo adiacente (di colorazione bianca con X centrale) riconducibile ad una tettoia.

- Anno 1975 - dalla carta aerofotogrammetrica estratta dal Sito del Comune di Carrara (gis.comune.carrara.ms.it/lizmap – *Cartografie storiche*) osserviamo che, oltre ai corpi di muratura sopra richiamati, compare la sagoma del corpo precario di forma trapezoidale che si estende dal preesistente corpo in muratura fino al confine del torrente Carrione; quest'ultimo corpo figura anche sulla foto aerea datata 18/05/1976 estratta dal sito della Regione Toscana "fototeca" (Allegato n. 16.b)
- Anno 1983/84 – la sagoma dei fabbricati esistenti non varia come rappresentato sulla carta aerofotogrammetrica dell'anno 1983 e sulla foto aerea datata 27/07/1984 estratta dal sito della Regione Toscana "fototeca" (Allegato n. 16.c)
- Anno 1986/87 – L'intero fabbricato come oggi si presenta compare sulla carta aerofotogrammetrica dell'anno 1987 e sulla foto aerea datata 24/04/1987 estratta dal sito della Regione Toscana "fototeca" (Allegato n. 16.d); se ne deduce che il corpo centrale che unisce le due sagome preesistenti è stata edificata tra gli anni 1983 e l'anno 1986.

10.3 Abusi edilizi

Il grafico allegato n. 17 della presente relazione pone in evidenza quali sono le porzioni edificate abusivamente.

Il corpo ad uso segheria, porzione A, realizzato ai sensi della licenza edilizia n. 286 del 09/04/1963, appare edificato regolarmente.

Il corpo ubicato verso ovest formata da due corpi rettangolari contigui ed evidenziato sul grafico allegato n. 17 con la retinatura obliqua, porzione F, è stato edificato in epoca antecedente l'anno 1967, difatti la sagoma è compatibile con la forma rappresentata sulla carta aerofotogrammetrica dell'anno 1966, così come è compatibile con le spesse murature perimetrali rilevate sul posto durante i sopralluoghi.

Mentre non si sono rintracciati i titoli edilizi che hanno autorizzato le seguenti porzioni che pertanto, ai fini della perizia, si considerano edificate abusivamente:

- 1- i vani realizzati ad est e nord del corpo ex segheria (porzioni B e C),
- 2- il corpo di collegamento tra ex segheria ed il corpo ad ovest edificato prima dell'anno 1967 (Porzioni D e E)

- 3- il corpo precario di forma trapezoidale che si estende dal preesistente corpo ante 1967 in muratura fino al confine del torrente Carrione (porzione G)
- 4- Variazioni prospettiche sul corpo A
- 5- Il corpo A è stato realizzato più stretto rispetto al fabbricato rappresentato sul grafico parte integrante della Licenza edilizia n. 286 del 09/04/1963 (Allegato n. 13.e); la porzione mancante è rappresentata con la linea gialla tratteggiata sul grafico allegato n. 17 alla presente relazione.

Le porzioni edificate abusivamente dopo l'anno 1967 sono state evidenziate con la colorazione rossa sul grafico (ABUSI EDILIZI RILEVATI) di cui all'allegato n. 17 della presente CTU (Porzioni B, C, D, E e G).

Gli abusi sopra segnalati non sono sanabili, pertanto se ne prevede la demolizione ed eventuale sanatoria delle opere difformi sanabili.

Ai costi della demolizione dovranno aggiungersi i costi di smontaggio e smaltimento delle parti di copertura in cemento amianto.

Il CTU ha calcolato che per procedere alla regolarizzazione edilizia del fabbricato si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 30.000, comprensiva di spese tecniche per gli adempimenti burocratici, sanzioni amministrative e diritti di segreteria, costi da sostenere in materia di sicurezza sui cantieri edili, costi di demolizione delle opere edili non sanabili, spese di ripristino dello stato dei luoghi.

Le porzioni edificate abusivamente verranno escluse dalla valutazione del bene.

11. Stato di possesso

L'immobile è libero, ad eccezione dei due vani denominati "Vano motori" utilizzati per il prelievo di acqua pubblica concessa a favore di terzo GUGLIELMO VENNAI S.P.A. (l'argomento è stato trattato al punto 2.2 della relazione).

12. Dati dimensionali / superficie commerciale

Di seguito si determinano i dati dimensionali dell'immobile oggetto di perizia

FABBRICATI

DESCRIZIONE	CORPO	LEGITTIMITA' EDILIZIA	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Porzione edificata ai seni di LE n. 286 del 09/04/1963	A	Regolare	Sup.Lorda	195,00	1	195,00
Vani Motore	B	Abusivo	Superficie	18,00	0	0,00
Vani posti ad est	C	Abusivo	Sup.Lorda	48,00	0	0,00
Porzione edificata ante 1967	F	Ante 1967	Superficie	189,00	1	189,00
Porzione centrale	D	Abusivo	Sup.Lorda	105,00	0	0,00
Corpo servizi	E	Abusivo	Sup.Lorda	60,00	0	0,00
Corpo trapezoidale ubicato verso il torrente Carrione	G	Abusivo	Sup.Lorda	271,00	0	0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq	384,00

TERRENI

TERRENO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq
PIAZZALE		
Terreno piazzale mappale 265 (superficie libera) escluso fabbricati regolari e superfici ricadenti su area demaniale	Sup. mq	3.880
TERRENI A BOSCO		
Terreno bosco mappale 248	Sup. mq	1.552
Terreno bosco mappale 271	Sup. mq	465
Terreno bosco mappale 275	Sup. mq	870
Terreno bosco mappale 310	Sup. mq	809
Terreno bosco mappale 311	Sup. mq	185
TOTALE TERRENI A BOSCO	Sup. mq	3.881
Terreno su strada mappale 333	Sup. mq	445

13. Valutazione del bene

La valutazione tiene debitamente conto:

- Dello stato di incuria e pessima manutenzione in cui si trovano sia i fabbricati che i terreni.
- Dell'assenza impianti.
- Della mancanza di un accesso carrabile e pedonale diretto dalla strada Via Martiri del Lavoro (per accedere all'area si dovrà chiedere le autorizzazioni ed i nullaosta del caso alle autorità competenti e si dovrà materialmente realizzare una passerella sul torrente Carrione)

Oltre alla valutazione dell'immobile si ritiene di tenere in considerazione, ai fini della stima complessiva, anche il reddito che produce il contratto di locazione sottoscritto in data 01/06/2017 con la società GUGLIELMO VENNAI S.P.A., per un corrispettivo di € 200 mensili relativo il prelievo di acqua pubblica esercitato dalla medesima società in virtù della CONCESSIONE DI DERIVAZIONE DI ACQUA PUBBLICA pratica n. DC 624/23-86.

Infatti nella fattispecie il contratto di locazione in essere non rappresenti un ostacolo ad un futuro aggiudicatario dell'immobile ma, contrariamente, sia un fattore di reddito definito quanto meno fino alla scadenza della concessione demaniale, prevista per 01/08/2028, quindi, ad oggi avente una vita di ancora 4 anni.

Il reddito prodotto è considerato pari al valore di una rendita di rata "R" ipotizzando un orizzonte temporale di "4" anni, al tasso legale del 5%.

Formula per la determinazione della rendita limitata

$R \times n \times \text{tasso legale}$

R rata € 200 mensile, rata annua € 2.400

n numero di anni 4

Tasso legale corrente 2.5

Variable	Valore
R	2.400,00
n	4
i	2,50%
a n,i'	3,76

EQUITY VALUE

$W_m = R \times a|n,i$

9.028,74

- Reddito prodotto € 9.028,74

IMMOBILE	PARAMETRO	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI PARZIALI
PORZIONE DI CAPANNONE EDIFICATO AI SENSI DELLA LE 286/1963					
Segheria porzione A	Sup. Lorda	Terra	mq 195,00	X € 300,00	= € 58.500,00
PORZIONE DI CAPANNONE EDIFICATO PRIMA DELL'ANNO 1967					
Laboratorio porzione F	Sup. Lorda	Terra	mq 189,00	X € 300,00	= € 56.700,00
PIAZZALE					
Piazzale	Superficie		mq 3.380	X € 10,00	= € 33.800,00
TERRENI A BOSCO					
Piazzale	Superficie		mq 3.381	X € 2,00	= € 6.762,00
TERRENO SU STRADA					
Piazzale	Superficie		mq 445	X € 5,00	= € 2.225,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PARZIALE					€ 157.987,00
VALORE REDDITO DA CONTRATTO LOCAZIONE					€ 9.028,74

DETRAZIONI

A sottrarre spese da sostenere per l'aggiornamento degli atti catastali	-€	3.500,00
A sottrarre spese da sostenere per lo smaltimento del cemento amianto	-€	25.000,00
A sottrarre costi delle demolizioni delle opere non sanabili e le spese tecniche per gli adempimenti burocratici, sanzioni, costi della sicurezza, direzione lavori	-€	35.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€	103.515,74

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore parziale di mercato sopra calcolato, ridotto del 30 % dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

Valore parziale di mercato € 103.515,74 X 30% = -€ 31.054,72

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO	€	72.461,02
PREZZO BASE D'ASTA	€	72.461,02

14. Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente al beni in perizia, non risultano iscritte formalità pregiudizievoli – Visura nominale [REDACTED] cf [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED].) ([REDACTED] [REDACTED].) cf 00054460456) (Allegati nn. 23.a e 23.b):

L'immobile in questione al momento non risulta appreso nella procedura fallimentare.

PARTE 2^a

BENI MOBILI

15. Valutazione dei beni mobili

15.1 Premessa

In questa PARTE 2^a lo scopo della relazione è quello di determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, dei beni mobili rinvenuti nel sito del bene immobile descritto sopra nella PARTE 1^a della perizia, situato nel Comune di Carrara, località Canale, Via Martiri Del Lavoro, costituito da terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 34 mappali 271, 320, 311, 248 e 275 e dal capannone industriale censito al Catasto Fabbricati al foglio 34 mappali 265 subalterno 3.

La prima fase è consistita nell'inventario e catalogazione.

La seconda fase ha riguardato l'individuazione dello scopo, del metodo e la stima vera e propria.

La perizia è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni e per la valutazione è stato attribuito in via preliminare un valore di mercato a cui è stata poi applicata una riduzione in considerazione dell'effettivo realizzo in una vendita giudiziaria e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione del grado di usura.

Il valore di stima finale assegnato è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

15.2 Criteri di stima

Per effettuare una corretta valutazione dei beni mobili di cui trattasi, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza e possibilità economica di utilizzazione, si è ritenuto individuare preliminarmente lo scopo della stima e quindi la categoria economica da stimare.

Come anticipato in premessa lo scopo della presente stima è quello di determinare anche il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Partendo quindi dallo scopo che promuove la valutazione, nella presente perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, quindi si è ritenuto che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni mobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A questo fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato per le tipologie rilevate; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del **Valore di Mercato (V.d.M.)**.

Determinazione del Valore di Mercato (V.d.M.)

In considerazione delle tipologie è stato determinato un valore di mercato dei beni con il metodo comparativo. Tale metodo consiste nell'applicare un Valore unitario di Mercato attraverso la comparazione di tali beni con quelli analoghi presenti in commercio, ovvero un'analisi dei prezzi mediamente praticati all'attualità nel comparto di vendita locale e nazionale per beni uguali o analoghi. A tal fine è stata eseguita una ricognizione di mercato atta a valutare la situazione economica generale del settore merceologico di appartenenza, l'attuale presenza in commercio degli stessi, assumendo altresì informazioni ed effettuando interviste a fornitori e commercianti del settore specifico presso operatori specializzati del settore, aste giudiziarie, rivenditori reali ed on-line.

Le informazioni ottenute, per tutte le tipologie, sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età (anno di fabbricazione), delle caratteristiche (dimensionali, produttive, ecc.), del loro stato

di conservazione ed infine della situazione di mercato in generale. I risultati delle indagini hanno condotto in prima analisi a calcolare un range di stima, basata sul confronto di oggetti simili stabilendo un valore minimo e massimo, e infine fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni, è stato applicato un valore unitario di mercato.

Quindi i valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta del CTU;
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa tipologia o simili a quelli da stimare;
- consultazione dei siti di vendita on line con offerte di beni nuovi ed usati simili a quelli da stimare;
- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

Determinazione del Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Definito il valore di mercato unitario, in considerazione all'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, si è ritenuto individuare, come detto, la categoria economica di riferimento nel **Valore di Immediato Realizzo** o Valore di Liquidazione, ovvero il valore che può essere ragionevolmente attribuito a un bene nello stato effettivo in cui si trova, vendita nello stato di "visto e piaciuto" in assenza di prova e garanzia, per realizzarne una reale monetizzazione nel più breve tempo possibile e quindi ad una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

Nella presente stima il **V.I.R.** è stato determinato sulla base dell'effettivo Valore di Mercato del bene, abbattuto di una percentuale del 40% calcolata tenuto conto, come si è detto, dello scopo della vendita e di ulteriori componenti di abbattimento derivanti da assenza di garanzia per vizi occulti, oneri di smontaggio e affini, oneri di trasporto e vendita nello stato di "visto e piaciuto".

Trattandosi di beni di scarso valore commerciale o destinati allo smaltimento in discarica, il C.T.U. ha calcolato i costi di smaltimento di tutti o parte dei beni stessi.

15.3 Beni oggetto di stima

Nel sito dove sono stati rinvenuti i beni mobili stimati, le proprietà che si sono succedute nel tempo, fino alla definitiva chiusura, hanno svolto attività di lavorazione di materiali lapidei.

I beni mobili da stimare comprendono macchinari per la lavorazione del marmo, blocchi e lastre di marmo di provenienza locale, oltre a pancali di piastrelle anch'esse di marmo.

L'attività che si svolgeva all'interno della proprietà è ferma da tempo immemore; i macchinari rilevati sono stati lasciati in stato di fermo ed all'azione degli agenti atmosferici, pertanto lo stato manutentivo degli stessi è definibile pessimo.

Tra i macchinari rinvenuti possiamo elencare:

- n. 1 fresa a ponte
- n. 1 struttura gru a bandiera
- n. 2 attestatrici
- n. 1 compressore
- n. 1 cisterne impianto di decantazione
- n. 1 gru a cavalletto
- materiale vario da rottamare

Tra il materiale lapideo si evidenzia la presenza di:

- Piastrelle di marmo bianco Carrara conservate accatastate o su pancali di legno.
- Blocchi di marmo bianco carrara; i blocchi sono informi o scarti di lavorazione, conservati all'aperto di scarso valore commerciale.
- Lastre di marmo bianco Carrara; le lastre sono state rinvenute all'aperto, coperte da una folta vegetazione che ne ha impedito una attente rilevazione, tuttavia, tenuto del loro deperimento sia nella compattezza che nella colorazione a causa della loro permanenza per lungo tempo all'aperto, sono da ritenersi di scarso valore commerciale

Lo stato e consistenza del materiale inventariato è anche riscontrabile dalla documentazione fotografica in allegato (Allegati nn. 21.a – 21.b – 21.c – 21.d – 21.e – 21.f – 21.g – 21.h).

15.4 Valutazione dei beni mobili

Come già detto in precedenza e come appare evidente dalla descrizione degli articoli nonché dalla visione della documentazione fotografica, i macchinari e le attrezzature sono in parte di scarso valore commerciale e in parte destinate alla rottamazione; inoltre ai fini della valutazione finale si è tenuto conto che il compendio aziendale di cui si è trattato non è accessibile con automezzi direttamente dalla strada, pertanto l'operazione di prelevamento dei beni è possibile solo utilizzando dei mezzi speciali con alti costi di noleggio.

16. Giudizio conclusivo di stima

Il sottoscritto Arch. Luca Martini, incaricato dal Dott. Attilio Bononi e Avv. Davide Cagetti in qualità di Curatori del Fallimento R.F. n. 01/2022 [REDACTED], di perizia analitica di stima del valore di mercato e di pronto realizzo del compendio immobiliare sito in Comune di Carrara, località [REDACTED] costituito da terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 34 mappali 271, 320, 311, 248 e 275 e dal capannone industriale censito al Catasto Fabbricati al foglio 34 mappali 265 subalterno 3, e dei beni mobili in esso rinvenuti., in conclusione della presente relazione, tenuto conto dei criteri estimativi adottati, attesta che i valori dei beni immobili e mobili risultano essere i seguenti:

TABELLE DI RIEPILOGO DEI VALORI DEI BENI STIMATI

BENE	DESTINAZIONE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Terreno con sovrastante Laboratorio marmi e reddito da contratto locazione	Laboratorio marmi	Immobilie in parte ricadente su area Demaniale	€ 103.515,74	€ 72.461,02
Macchinari ed attrezzature	Lavorazione del marmo	1/1	€ 4.630,00	€ 2.778,00
Marmi	Blocchi, lastre e piastrelle	1/1	€ 16.338,42	€ 9.803,05
TOTALE VALORE DI MERCATO (V.M.)			€ 124.484,16	
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)				€ 85.042,07

Lo scrivente in considerazione dello scopo della stima, al fine di semplificare e razionalizzare la fase liquidatoria dei beni immobili e mobili di pertinenza del fallimento, ha privilegiato la **vendita in unico lotto** presumendo un realizzo economico maggiore rispetto a quello ricavabile da una liquidazione atomistica. Infatti individuati i valori dei beni della Soc. [REDACTED], lo scrivente ha preso in considerazione varie ipotesi di vendita, tuttavia tenuto conto che l'azienda non è più produttiva da tempo e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento delle attrezzature e macchinari utilizzati dalla Società nello

svolgimento della sua attività, sia per i costi e oneri che necessiterebbero per il loro smontaggio, trasporto e custodia, è stata privilegiata, nel rispetto del principio del massimo realizzo, la possibilità di procedere alla vendita in blocco del compendio aziendale con tutti i beni mobili in esso presenti, presumendo un realizzo economico maggiore rispetto a quello ricavabile da una liquidazione atomistica.

Sulla base di questa scelta, ritenuta più vantaggiosa per la procedura concorsuale, al fine di consentire una più veloce realizzazione dell'attivo è stata favorita una vendita mediante la formazione in un unico Lotto costituito dal compendio aziendale e i beni mobili in esso custoditi.

LOTTO 1 :

Terreno con sovrastante capannone in stato di abbandono, già utilizzato a laboratorio per la lavorazione di prodotti lapidei, in Comune di Carrara località Canale Vie Martiri del Lavoro, censito all'Ufficio del Territorio al catasto fabbricati al foglio 34 mappale 265 subalterno n. 3, categoria D/1 rendita € 10.466,00 (al catasto fabbricati l'immobile è intestato al DEMANIO DELLO STATO CF 06340981007 con sede in LIVORNO (LI) ed al H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) con sede in CARRARA (MS) "ciascuno per i propri diritti") ed al catasto terreni al foglio 34:

mappale 248, categoria Bosco ceduo, superficie Mq 1.552, r.d. € 0.72, r.a. € 0.24

mappale 271, categoria Semin. arbor, superficie Mq 465, r.d. € 2.16, r.a. € 0.72

mappale 275, categoria Pascolo arbor., superficie Mq 870, r.d. € 0.22, r.a. € 0.36

mappale 310, categoria Pascolo cesp., superficie Mq 809, r.d. € 0.21, r.a. € 0.08

mappale 311, categoria Seminativo, superficie Mq 185, r.d. € 0.86, r.a. € 0.33

mappale 333, categoria Seminativo, superficie Mq 445, r.d. € 0.80, r.a. € 0.57

I mappali 310 e 311 risultano catastalmente intestati alla PARROCCHIA DI S GENESIO (CF 91002670452) Diritto del concedente e H.Q. MARBLE AND GRANITE S.R.L. (CF 00678470451) sede in CARRARA (MS) Diritto di Enfiteusi per 1/1

Si precisa che il capannone, di cui al mappale 265, è stato in parte edificato su area di proprietà del DEMANIO DELLO STATO, così come descritto sulla perizia C.T.U. in atti e come evidenziato con la colorazione azzurra sull'allegato n. 11 parte integrante della perizia stessa.

Sono presenti parti abusive da sanare o demolire, così come indicato sulla perizia C.T.U. in atti e come evidenziato sull'allegato n. 17 parte integrante della perizia stessa.

Insieme di macchinari ed attrezzature per la lavorazione del marmo destinate alla rottamazione, per un totale di 7 articoli, identificati nella tabella allegato n. 22.a e documentazione fotografica allegati 21.f, 21.g, 21.h, parti integranti della perizia C.T.U. in atti, rinvenuti presso il laboratorio marmi in Comune di Carrara località Canale Vie Martiri del Lavoro.

Materiale lapideo comprendente piastrelle, lastre e blocchi, elencati nella tabella allegato n. 22.a e documentazione fotografica allegati 21.a, 21.b, 21.c, 21.d, 21.e, parti integranti della perizia C.T.U. in atti, rinvenuti presso il laboratorio marmi in Comune di Carrara località Canale Vie Martiri del Lavoro

Valore di immediato realizzo (cifra arrotondata): € **85.000,00**

* * * * *

Quanto sopra in adempimento all'incarico affidato, rimanendo a disposizione per eventuali precisazioni o chiarimenti si rendessero necessari.

Massa 15/07/2024

Arch. Luca Martini

