
TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatori fallimentari: **Dott. Simone Guido Pelliccia**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Stima dei beni mobili ed immobili di pertinenza del fallimento
[REDACTED] consistenti in mobili da ufficio, attrezzatura da
lavoro, n. 4 autovetture, oltre a terreni situati nel Comune di
Aulla censiti al Catasto Terreni al foglio 41 mappali 144, 147,
425 e 426..

Sommario

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Criteri di stima	4
4. BENI MOBILI	6
4.1 Informazioni di carattere generale	6
4.2 Criteri di redazione della catalogazione dei beni	7
4.3 Verifica sul corretto funzionamento dei macchinari	7
4.4 Mobili ed attrezzatura da ufficio	8
4.5 Macchinari ed attrezzature per la lavorazione	8
4.6 Automezzi	8
4.7 Valore dei beni mobili	9
5. TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI AULLA	10
5.1 Descrizione	10
5.2 Dati catastali	10
5.3 Provenienza	11
5.4 Destinazione urbanistica	11
5.5 Formalità pregiudizievoli	11
5.6 Valutazione dell'immobile	12
6. Calcolo dell'indennità di occupazione	13

Allegati

Allegato n. 1. – Elenco dei beni mobili – Tabelle descrizione e valutazione

Allegato n. 2 – Riepilogo valori dei beni mobili stimati

Allegato n. 3 – Documentazione fotografica

Allegato n. 4 – Localizzazione territoriale dei terreni da stimare

Allegato n. 5. – Vista dall'alto con sovrapposizione mappa catastale

Allegato n. 6 – Estratto di mappa

Allegato n. 7 – Visure catastali

Allegato n. 8 – Documentazione fotografica

Allegato n. 9 – Titolo provenienza

Allegato n. 10 – Titolo provenienza precedente

Allegato n. 11 – Certificato di destinazione urbanistica

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, C.T.U. del Tribunale di Massa, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare, Dott. Simone Guido Pelliccia, di stimare i beni mobili ed immobili di pertinenza del Fallimento, comprendenti mobili da ufficio, attrezzatura da lavoro, n. 4 autovetture rinvenuti nel Comune di Aulla all'interno dei locali e piazzale sede della società fallita Via Lunigiana n. 44, oltre a terreni situati nel Comune di Aulla censiti al Catasto Terreni al foglio 41 mappali 144, 147, 425 e 426.

Il Curatore Fallimentare con informativa del 07/05/2023 ha comunicato all'Ill.mo GD Dott. Alessandro Pellegrini l'avvenuta nomina.

L'inventario alla presenza del Cancelliere Esperto Dott. Flavio Pais si è chiuso in data 16/08/2023.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 29/06/2023, con la redazione dell'inventario, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Simone Guido Pelliccia, del Cancelliere Esperto Dott. Flavio Pais e del Sig. [REDACTED] quale Amministratore e Legale Rappresentante della [REDACTED]

Durante il sopralluogo il Curatore Fallimentare ha chiesto al CTU di determinare l'indennità di occupazione dell'immobile presso il quale sono stati rinvenuti i beni mobili.

Le operazioni di rilievo dei beni mobili ed immobili si sono svolte il giorno 24/07/2023, con l'assistenza [REDACTED] che si è reso disponibile per identificare i beni da rilevare, sia i beni mobili che i terreni.

Dopo la restituzione dei dati raccolti si è proceduto alla stesura della relazione di stima ed il giorno 25/09/2023 si sono concluse le operazioni peritali a cui è seguito il deposito della perizia.

3. 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 del Fallimento.

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 fallimentare, 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.

BENI IMMOBILI

Nella determinazione del **valore di mercato (V.M.)** si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dei terreni.

Come per i beni mobili, tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, 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.

4. BENI MOBILI

4.1 Informazioni di carattere generale

[REDACTED] svolge attività di impresa edile nel settore civile ed industriale.

I beni mobili da stimare consistono i mobili ed attrezzature da ufficio e rimanenze di magazzino comprendenti attrezzature per la lavorazione, oltre a 4 automezzi uno dei quali non rinvenuto.

I beni mobili sono stati rinvenuti presso la sede della società fallita ubicata in Comune di Aulla Via Lunigiana n. 44, in parte all'interno del fabbricato e parte nel piazzale esterno.

L'immobile comprende un fabbricato con all'interno due vani adibiti ad ufficio, grande ambiente ad uso magazzino oltre a servizi igienici; all'esterno ampio piazzale.

L'immobile è di proprietà di una società di Leasing che fa ora capo a Banca MPS SPA.

In sede di sopralluogo [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è stato invaso dall'acqua, fino all'altezza di circa 1.50, durante l'alluvione che ha investito la città di Aulla nell'anno 2011.

Il "libro cespiti ammortizzabili" è stato consegnato dall'amministratore in formato cartaceo, formato da 35 schede scritto a mano; dopo la verifica eseguita durante i sopralluoghi, si è riscontrata un non corrispondenza per la maggior parte dei dati riportati su dette schede, pertanto si è proceduto al rilievo dei beni mobili rinvenuti nel sito indicato corrispondenti ai beni elencati nell'inventario della curatela e del Cancelliere Esperto Dott. Flavio Pais.

I mobili presenti sono stati in tutto o in parte alluvionati durante l'evento.

I beni mobili comprendono

- 1- Mobili ed attrezzatura per l'ufficio
- 2- Macchinari e attrezzature per la lavorazione
- 3- Automezzi

4.2 Criteri di redazione della catalogazione dei beni

Ciascun bene mobile stimato è descritto sulle tabelle di cui agli allegati dal n. 1.a, 1.b e 1.c della perizia.

Sulle tabelle per ciascun articolo è riportato quanto segue:

- Il numero identificativo del bene mobile
- La descrizione del bene con tutte le informazioni reperibili quali marca, modello, numero di matricola, anno di costruzione, portata/potenza, etc...., componenti annessi, stato di manutenzione del mezzo, risultati delle verifiche di funzionamento;
- Riferimento alla documentazione fotografica
- Stato del bene rilevato durante il sopralluogo
- Quantità dei beni (numero, mq, kg, etc)
- Prezzo unitario di mercato
- Valore di mercato del bene
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.)

La documentazione fotografica allegati dal n. 3.a al 3.n rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un ulteriore elemento per la identificazione degli stessi.

4.3 Verifica sul corretto funzionamento dei macchinari

Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento delle macchine in quanto al momento del sopralluogo non era presente sul posto personale della società fallita in grado di accendere le macchine stesse.

Durante il sopralluogo era presente [REDACTED] che ha fornito alcune indicazioni sullo stato di efficienza dei beni stimati.

Il prezzo determinato dal CTU tiene debitamente conto dell'impossibilità di verificare il funzionamento delle macchine stesse.

4.4 Mobili ed attrezzatura da ufficio

Comprendono mobili da ufficio del tipo operativo rinvenuti all'interno del primo ambiente e di tipo dirigenziale nel secondo vano ufficio, oltre a alcune attrezzature per lo svolgimento dell'attività amministrativa.

Come detto in precedenza gli ambienti sono stati invasi dall'acqua durante l'alluvione dell'anno 2011, pertanto alcuni mobili hanno subito dei comprensibili danni.

4.5 Macchinari ed attrezzature per la lavorazione

Si tratta di beni utilizzati dalla società fallita durante l'attività di ditta edile, rinvenuti all'interno del magazzino e nel piazzale che circonda il fabbricato.

Tra i beni rilevati, elencati sulla tabella (Allegato n. 1.b), sono stati rinvenuti numerosi beni ridotti in pessimo stato destinati ad essere conferiti in discarica, quindi di valore nullo, tra i quali: scaffalature e armadi, cavi e parti elettriche, parti di macchinari, utensili inutilizzabili, residui di lavorazioni etc.

4.6 Automezzi

Automezzi di proprietà della società fallita risultanti dai pubblici registri (PRA):

- 1- Autovettura FIAT PANDA targata AV318LD
- 2- Autovettura RENAULT CR1FOH targata DC221GL (immatricolata autocarro)
- 3- Autovettura MITSUBISHI Pajero targato ZA376BZ
- 4- Autocarro FORD Transit targato MS146551

I primi tre automezzi sono stati rinvenuti in stato di abbandono in uno spazio esterno alla sede legale della società Fallita; i mezzi si trovano in pessime condizioni manutentive, non funzionanti e non più riparabili per gli ingenti costi che si dovrebbero sostenere, costi che supererebbero abbondantemente il valore dei mezzi stessi

Per taluni mezzi si prevede la rottamazione; il CTU ha stimato che i costi da sostenere per procedere con la rottamazione si aggirerebbero sui € 250 ciascuno, quindi complessivamente € 750.00.

Il quarto autoveicolo, Autocarro FORD Transit targato MS146551 immatricolato nell'anno 1994, non è stato rinvenuto [REDACTED], a mezzo pec del 08/06/2023 inviata dal proprio legale Avv Alberto Corsini, ha comunicato che per quanto riguarda l'autocarro FORD TRANSIT lo stesso non risulta più nella disponibilità della Società in quanto *“sicuramente durante le fasi di sgombero effettuate durante l'alluvione del 2011 dalla Protezione Civile, è stato rimosso e portato nei piazzali di stoccaggio”*.

4.7 Valore dei beni mobili

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	ALLEGATO	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
MOBILI ED ATTREZZATURA PER L'UFFICIO	Via Lunigiana 44	All. 1.a	€ 1.516,00	1.212,80
MACCHINARI ED ATTREZZATURA DA LAVORO	Via Lunigiana 44	All. 1.b	€ 12.220,00	9.776,00
AUTOMEZZI	Via Lunigiana 44	All. 1.c	€ -	-
VALORE DEI BENI UBICATI IN VIA MASSA AVENZA			€ 13.736,00	€ 10.988,80

NB Gli automezzi stimati non hanno alcun valore commerciale e sono destinati alla rottamazione, i costi di smaltimento sono stati determinati in € 750,00

5. TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI AULLA

5.1 Descrizione

Terreno in Comune di Aulla, situato in località Gorasco zona collinare a vocazione agricolo/boschiva, con presenza di poche case isolate a destinazione residenziale.

Dalla località Pallerone, distante circa 3 km, si raggiunge il terreno percorrendo la strada montana Via Per Pomarino ed un breve tratto finale della Strada Comunale Gorasco.

Si accede al lotto dalla strada pubblica percorrendo una impervia strada sterrata (vedi foto 1 allegato n. 8) ed attraverso terreni di proprietà di terzi (sull'atto di trasferimento non sono menzionati diritti di passo a favore del lotto in questione).

A confine Fosso di Bernè, mappali 427, 145, 90, s.a.

Il terreno è boschivo, di forma irregolare, caratterizzato da terrazzamenti degradanti verso il fosso demaniale.

Il lotto è incolto con presenza di cespugli e piante di alto/medio fusto di tipo autoctono (Allegato 8).

5.2 Dati catastali

Il terreno in perizia è censito al Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di Massa Carrara con i seguenti identificativi

1- Comune di Aulla , Catasto Terreni (Allegato n. 7)

FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RED. DOMINIC.	RED. AGRARIO
41	144	Seminativo	2	Mq 2.180	€ 7.88	€ 3.94
41	147	Seminativo	2	Mq 608	€ 2.20	€ 1.10
41	425	Semin. arbor.	3	Mq 804	€ 2.08	€ 1.04
41	426	Bosco misto	2	Mq 1.580	€ 0.65	€ 0.49
Superficie totale terreni				Mq 5.172		
Intestazione: TOGNINI S.R.L. con sede in Aulla (MS) (CF 00686650458)						

5.3 Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Lucio Consoli del 18/12/2002 repertorio 9394, trascritto il 16/01/2003 al n. 422 di particolare (Allegato n. 9) ; il terreno è stato venduto da Tomè Siria.

Nota: nel contesto dell'atto non vengono espressamente citate servitù di passo per accedere e recedere dalla strada pubblica al terreno; nelle precisazioni ed esclusioni: *"Quanto oggetto di vendita viene trasmesso alla parte acquirente, unitamente alla materiale detenzione, nello stato di fatto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive e con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere"*

In precedenza il terreno era pervenuto alla venditrice Tomè Siria a seguito di atto di donazione Notaio Isio Zannoni del 08/03/1978 repertorio n. 34188, trascritto il 23/03/1978 al n. 1552 di particolare (Allegato n. 10) .

5.4 Destinazione urbanistica

Il lotto di terreno oggetto di stima, ai sensi del PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE approvato in data 27/02/2021 con delibera di Consiglio Comunale n. 4, è situato in **"Ambiti a prevalente caratterizzazione forestale"**, in zona **"S.A.1 AGRICOLA"** come certificato dal Certificato Di Destinazione Urbanistica richiesto dal CTU e rilasciato in data 25/09/2023 (Allegato n. 11)

5.5 Formalità pregiudizievoli

1- Iscrizione del 28/11/2007 al n. 3240 di particolare

Ipoteca giudiziale

[REDACTED]

capitale € 10.000

che grava sui terreni in Aulla fg 41 mapp. 144-147-425-426

2- Iscrizione del 28/12/2007 al n. 3550 di particolare

ipoteca giudiziale

capitale € 4.015,26

che grava sui terreni in Aulla fg 41 mapp. 144-147-425-426

3- Iscrizione del 02/12/2008 al n. 2580 di particolare

ipoteca legale

capitale € 305.105,41 - ipoteca € 610.210,82

che grava sui terreni in Aulla fg 41 mapp. 144-147-425-426

4- Iscrizione del 18/10/2010 al n. 1770 di particolare

ipoteca legale

capitale € 307.710,78 - ipoteca € 615.421,56

che grava sui terreni in Aulla fg 41 mapp. 144-147-425-426

5.6 Valutazione dell'immobile

Di seguito si determina il valore di mercato (V.M.) secondo i criteri di cui al capitolo 3. della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione.

Riguardo al valore unitario al mq assunto ai fini della stima si sono consultati, tra l'altro, i valori agricoli medi pubblicati sul sito della Regione Toscana; per la provincia di Massa Carrara i riferimenti più recenti risalgono all'anno 2021 (dati pronunciamento Commissione Provinciale n. 497 del 21/04/2022).

Valore €/ha Coltura "Bosco Ceduo" € 8741 corrispondente da € 0,874 al mq.

Ai fini della stima, considerando la natura del terreno, la posizione territoriale dello stesso, si assume il valore di € 1,00 al mq.

DESTINAZIONE	CATASTO	SUPERFICIE CATASTALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Terreno	fg 41 mapp. 144	mq 2.180	X	€ 1,00	=	€ 2.180,00
Terreno	fg 41 mapp. 147	mq 608	X	€ 1,00	=	€ 608,00
Terreno	fg 41 mapp. 425	mq 804	X	€ 1,00	=	€ 804,00
Terreno	fg 41 mapp. 426	mq 1.580	X	€ 1,00	=	€ 1.580,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V.M.)						€ 5.172,00

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato,
ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per
assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 1.034,40

VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)	€ 4.137,60
--	-------------------

6. Calcolo dell'indennità di occupazione

Si chiede al CTU di determinare l'indennità di occupazione dell'immobile sede della società fallita, comprendente fabbricato ad uso magazzino con vani ufficio annessi ed area pertinenziale a contorno.

Riguardo ai criteri adottati per la determinazione dell'indennità di occupazione, trattandosi di immobile con destinazione particolare e venendo meno dei validi riferimenti di immobili affittati con caratteristiche simili, si ritiene che l'indennità annua di occupazione da corrispondere per la l'occupazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 5%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se la legge è oggi superata, ci fornisce comunque un riferimento utile.

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 4% del valore venale dell'immobile stesso.

L'immobile si compone di una porzione di una superficie lorda o commerciale di mq 60 circa e di una superficie lorda adibita a magazzino di circa mq 205, oltre a piazzale di circa mq 600.

Il fabbricato è in condizioni manutentive mediocri, l'ambiente adibito a

magazzino è in condizioni manutentive scarse.

Il valore di mercato dell'immobile occupato è stato valutato in circa €100.000,00.

Indennità di occupazione calcolato in percentuale sul valore dell'immobile.

Indennità di occupazione annua: € 100.000,00 x 4% = **€ 4.000,00 annue**

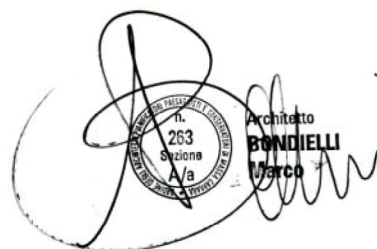
Indennità di occupazione mensile € 4.000,00 /12= **€ 333,33 mensili**

* * *

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 26/09/2023

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

Stampa circolare: n. 263 Sezione A/a