

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA

Nuova Segagione Graniti srl

R.F. 36/90

CURATORE

Dott. Maria Giovanna Nani

GIUDICE DELEGATO

Dott. Giampaolo Fabbrizzi

C.T.U.

Arch. Eugenio Giannetti

Architetto Eugenio Giannetti

P.zza Pellerano n. 3 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 243541 Cell. 333 6429002

Email: egiannetti@tiscali.it

INDICE

PREMESSA

1 – INQUADRAMENTO ZONALE	pg. 3
2 – REFERENZE CATASTALI e CONFINI	pg. 4
3 – PROVENIENZA	pg. 5
4 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pg. 6
6 – LEGITTIMITA' URBANISTICA e COMMERCIALIZZABILITA'	pg. 8
7 – DESTINAZIONE ' URBANISTICA	pg. 9
8 – SCOPO DELLA STIMA, CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pg. 10
9 – CONCLUSIONI	pg. 12

ALLEGATI :

BENI IMMOBILI

1. - Inquadramento territoriale (veduta aerea)
2. - Estratto di mappa n. 2
3. - Visure catastali n. 2
4. - Planimetrie di massima fabbricati n. 4
5. - Estratto di Piano Strutturale e R.U. n. 3 tavole
6. - Certificato Destinazione Urbanistica n.1
7. - Aerofotogrammetrie 1966-1975-1986
8. - Repertorio fotografico n. 14 fotografie
9. - Determinazione dirigenziale n. 13 del 31/1/2011 relativa all'esproprio

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Eugenio Giannetti, libero professionista, con studio in Massa p.zza Pellerano n. 3, iscritto all'Ordine degli architetti di Massa Carrara al n. 147, in data 17/4/2016 riceveva incarico dal Giudice delegato Dott. Giampaolo Fabbrizzi di “ *procedere ad una integrazione peritale nell'ambito del Fallimento Nuova Segagione Graniti srl volta all'aggiornamento dei valori di stima delle proprietà immobiliari apprese all'attivo del medesimo Fallimento* “.

A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente ha effettuato le dovute indagini presso i pubblici uffici ed i necessari sopralluoghi ed accertamenti direttamente ai beni e siti oggetto di stima, quindi si è posto in grado di redigere quanto di seguito esposto.

Lo scopo della presente relazione è quello di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell' immobile di proprietà della Società Nuova Segagione Graniti srl. nello specifico si tratta di valutare :

A) compendio immobiliare ad uso artigianale sito nel lato destro del torrente Torano in loc. Torano.

B) terreno con sovrastanti piccole costruzioni sito nel lato sinistro del fosso Torano in loc. Torano.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente nel periodo temporale compreso tra Aprile e Maggio 2016, attraverso sopralluoghi diretti presso gli immobili di proprietà della società .

Si evidenzia che i suindicati beni erano stati già stimati in precedenza dallo scrivente con due perizie tecnico estimative depositate in data 06/09/1996 e 06/10/2006.

1. INQUADRAMENTO ZONALE

BENI PUNTO A e B

Sia i beni del punto A) che quelli del punto B) sono ubicati in comune di Carrara in loc. Torano lungo via Carriona, tale zona è posta nella parte pedemontana del

territorio comunale di Carrara e nel fondo valle del torrente Torano, la stessa risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale, anche se poi per accedere alla viabilità provinciale e statale è necessario attraversare la città con notevoli problemi di traffico, recentemente è stata realizzata una strada di scorrimento che evita la città con una serie di gallerie, ma è percorribile solo da autocarri. L'area si caratterizza per la presenza di alcuni vetusti opifici per la lavorazione del marmo per la maggior parte dismessi e per i ripidi fianchi della montagna che scende verso il torrente Torano, ricoperti di boschi.

Per quanto riguarda i servizi pubblici e commerciali (uffici comunali, banche, poste, negozi ecc...) questi sono ubicati nel centro di Carrara a circa 800-1.000 ml.

2. REFERENZE CATASTALI E CONFINI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto di stima si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegate per un più preciso e dettagliato riscontro.

REFERENZE CATASTALI BENI PUNTO A

Agenzia delle Entrate della provincia di Massa e Carrara

Comune di Carrara (MS), N.C.T.

Ditta : Nuova Segagione Graniti srl – diritti ed oneri reali : proprietà 1/1

foglio	mappale	qualità	classe	superficie	r.d.
31	557	Prato	3	1.331 mq.	€. 3,09
31	558	Prato	3	1.428 mq.	€. 3,32
31	559	Fu d'accert.	-	192 mq.	-
31	560	Bosco ceduo	3	2.238 mq.	€. 1,04
31	888	Fabb.rurale	-	12 mq.	-
31	889	Fu d'accert.	-	12 mq.	-

Comune di Carrara (MS), N.C.E.U.

Ditta : Nuova Segagione Graniti srl – diritti ed oneri reali : proprietà 1/1

foglio	mappale	zona censuaria	categoria	rendita
31	561	2	D/1	€. 10.258,38

Si evidenzia che presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara pur essendo regolarmente censito, non risultano disponibili le planimetrie catastali del fabbricato distinto al mappale n. 561 (ex segheria e casa del custode), mentre non risultano censiti i fabbricati distinti ai mappali n. 889 (ex spogliatoio e centrale elettrica), n. 888 (piccolo fabbricato ormai ridotto a rudere), n. 559 (ex laboratorio) tutti del fg. 31 ed il fabbricato distinto al n. 496 (magazzino, cantina) del fg. 32.

CONFINI BENI PUNTO A

I beni confinano con fosso Torano, via Marcognano, vecchio stradello, mappali nn. 624, 556, 554 tutti del fg. 31, s.s.a.

REFERENZE CATASTALI BENI PUNTO B

Comune di Carrara (MS), N.C.T.

Ditta : Nuova Segagione Graniti srl – diritti ed oneri reali : proprietà 1/1

foglio	mappale	qualità	classe	superficie	r.d.
32	496	Ente urbano	-	33 mq.	-
32	497	Bosco ceduo	3	6.250 mq.	€. 2,91
32	823	Bosco ceduo	3	1.416 mq.	€. 0,66

Si evidenzia che presso l'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara non risulta censito il fabbricato distinto al n. 496 (magazzino, cantina) del fg. 32 né l'adiacente magazzino che insiste sul mappale n. 497.

CONFINI BENI PUNTO B

I beni confinano con Via Carriona, mappali nn. 478, 479, 517 tutti del fg. 32 s.s.a.

4. PROVENIENZA

BENI PUNTO A e B

I beni immobili sono pervenuti alla soc. N.S.G. srl con atto pubblico, in particolare:

- 1) atto di compravendita a rogito notaio G. Lucentini del 29/02/1984 trascritto all'Agenzia del Territorio di Massa Carrara al part. 526 del 16/03/1984.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

BENI PUNTO A

I beni per i quali è richiesto l'aggiornamento della perizia tecnico estimativa, formano un piccolo complesso industriale già adibito a segheria per marmi, composto da un fabbricato principale con soprastante casa del custode, piazzale, modesta costruzione accessoria, oltre a terreno e piccoli fabbricati limitrofi, tutti i beni sono siti in Carrara loc. Torano con accesso diretto da via Carriona.

L'intero compendio è ormai abbandonato da circa 20 anni, ad esclusione della parte utilizzata come abitazione e la totale mancanza di qualsiasi forma di manutenzione ha ulteriormente peggiorato, rispetto alla perizia del 2006, la situazione complessiva sia dei fabbricati che dei terreni.

Il fabbricato principale adibito a segheria si compone di due ampi vani rettangolari e due più piccoli, il tutto per una S.L. di mq. 330,80. L'edificio è di vetusta costruzione (ante 01/09/'67) lo stesso presenta struttura portante in muratura di pietrame, solai con putrelle e mattoni murati in folio, solai di copertura in legno, manto in tegole marsigliesi. Questa parte dell'immobile si presenta in stato di manutenzione pessimo con la copertura del laboratorio pressochè interamente crollata e con le pavimentazioni ricoperte di vegetazione e detriti. Gli impianti e gli infissi rilevati nel laboratorio nelle precedenti perizie, attualmente risultano in gran parte mancanti

L'appartamento al piano primo, già adibito a casa del custode, è formato da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno il tutto per una S.L. di mq. 86,72 lo stesso è accessibile salendo una ripida scala posta sul lato est del fabbricato. L'abitazione presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte in legno tamburato, finestre e persiane in legno, impianto elettrico, idrico, igienico-sanitario risulta priva di impianto di riscaldamento..

Il corpo di fabbrica occupato dall'abitazione, in parte è soprastante il laboratorio ed evidenzia condizioni mediocri esternamente e sufficienti all'interno.

Il Fabbricato secondario già adibito a laboratorio, risulta costituito da un unico vano di forma trapezoidale della S.L. di mq. 118,08 gli impianti elettrico ed idrico risultano inservibili ed è assente qualunque tipo di impianto di depurazione acque di lavorazione, il pavimento è in battuto di cemento. L'edificio anch'esso assai vetusto (ante 1967) presenta struttura portante parte in pilastri in c.a., parte in

legno, pareti di tamponamento in tavolame, copertura con solaio in legno e manto impermeabilizzante in lastre di tipo ondulit in plastica.

L'edificio si presenta in condizioni di manutenzione pessime ed in parte è ricoperto da vegetazione.

I piccoli annessi consistono in due corpi di fabbrica tra loro adiacenti di cui uno è adibito a cabina elettrica ed uno a spogliatoio, il tutto per S.L. di mq. 12,05 la cabina elettrica ed una S.L. di mq. 15,13 lo spogliatoio.

Gli edifici presentano strutture portanti in muratura di mattoni, solai in laterizio armato, copertura a terrazza con manto in guaina bitumata. I vani adibiti a servizi igienici hanno pavimentazioni in marmo, sono dotati di impianto idrico,. Questi immobili sono stati costruiti in due tempi differenti, antecedentemente al 1967 la cabina Enel più alta, dopo il 1975 e prima del 1986 l'altra cabina Enel e i servizi igienici, entrambi evidenziano condizioni di manutenzione pessime e sono in parte ricoperti da vegetazione .

Il compendio comprende inoltre un area circostante di circa mq. 6.247, di cui mq. 919 sono adibiti a piazzale e spazio di manovra dei fabbricati artigianali, la superficie rimanente in gran parte boschiva a causa del forte pendio risulta inutilizzabile. Tutta l'area scoperta risulta incolta ed abbandonata ed anche il piazzale ad esclusione di una piccola area adibita a parcheggio, si presenta ricoperto di rovi ed arbusti.

Si fa presente che a seguito dell'alluvione del 2003 che ha colpito il comune di Carrara si è distaccata una frana a monte del fabbricato e lo stesso è stato dichiarato inagibile dal comune di Carrara.

Si evidenzia che la casa del custode è oggetto di una Causa Civile pendente presso la Corte di Appello di Genova avverso la sentenza del Tribunale di Massa n. 1458/2014 con la quale veniva respinta la domanda di usucapione proposta dal sig. Marco Vinciguerra su tale immobile, tale Causa è stata rinviata al 28/2/2017 per la precisazione delle conclusioni.

BENI PUNTO B

Anche in questo caso come per i beni al punto A, gli immobili sono abbandonati da molti anni e mancanti di qualsiasi forma di manutenzione.

Nello specifico si tratta di un terreno con soprastanti due modesti fabbricati. I fabbricati, di vecchia costruzione (ante 01/09/'67) sono adiacenti fra loro e sono

posti ai bordi di via Carriona. Il più alto di questi (fabbricato A) è composto di due vani per una superficie lorda di mq. 49,35 ca. già adibito a magazzino-cantina attualmente è inutilizzato; presenta una struttura portante in muratura di pietrame, solaio di copertura in legno, manto impermeabilizzante in lastre di tipo onduline in cemento-amianto. Il più basso (fabbricato B) è composto di un unico vano per una superficie lorda di mq. 35,53; già adibito a magazzino anch'esso risulta inutilizzato; presenta una struttura portante in legno, solaio di copertura in legno, manto impermeabilizzante in lastre di tipo onduline in cemento-amianto. Entrambi gli immobili si presentano in condizioni di manutenzione pessime.

Il terreno circostante in gran parte boschivo ha giacitura prevalentemente in forte pendio, su di una parte del lotto (mappale n. 823) è stato costruito nel 1980 un depuratore a cura del Comune di Carrara, sfruttando l'unica area pianeggiante dell'intero appezzamento di circa 720 mq.

La pratica di esproprio è stata approvata con delibera del comune di Carrara del 04/09/1979 n. 1325, successivamente in data 15/05/2006 il G.D. d.ssa A. Dova autorizzava il curatore del Fallimento rag. Maria Giovanna Nani a definire la suindicata procedura. Veniva quindi emessa "Determinazione per cessione volontaria degli immobili occorrenti per la realizzazione di depuratore in loc. Torano fg. 23 mapp. 823 " n. 13 del 31/1/2011 a firma del dirigente Sergio Altieri nella quale si fissava in €. 873,55 l'indennità di esproprio relativa alla cessione del terreno fg. 32 mapp. 823 di mq. 1.416,00.

In tale Determinazione si dava mandato agli uffici competenti a predisporre gli atti necessari alla stipula del contratto traslativo di proprietà, ad oggi tuttavia non risulta ancora formalizzato tale atto.

6. LEGITTIMITA' URBANISTICA E COMMERCIALIZZABILITA'

BENI PUNTO A

Gran parte degli edifici sono stati realizzati ante 01/09/'67 (ex segheria, abitazione custode, laboratorio, magazzino) e pertanto trasferibili anche se non è stata rintracciata alcuna Licenza Edilizia od autorizzazione ad essi relativa c/o il comune di Carrara.

Invece parte della cabina Enel e il vano servizi sono stati costruiti nel periodo tra il 1975 ed il 1986, come si evince dalle aerofotogrammetrie da C.T.R.

Per questi immobili potrebbe essere presentata domanda di Concessione in Sanatoria ai sensi art. 40 L. 47/'85 e successive modifiche ed integrazioni, tuttavia in considerazione dei vincoli esistenti sugli immobili (fascia di rispetto cimiteriale, pericolosità idraulica molto elevata) il condono edilizio è difficilmente rilasciabile, inoltre tenuto conto delle pessime condizioni di manutenzione e del basso valore economico, si considera opportuno valutarne la demolizione con un costo preventivabile in €. 2.000,00 circa.

BENI PUNTO B

Entrambi i fabbricati posti lungo via Carriona ad uso magazzino e cantina, sono stati edificati ante 01/09/'67 e pertanto trasferibili anche se non è stata rintracciata alcuna Licenza Edilizia od autorizzazione ad essi relativa.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le prescrizioni urbanistiche del comune di Carrara relative ai beni oggetto di stima sono imposte da :

- Piano Strutturale adottato con Delibera C.C. n. 113 del 11/12/2009
- Regolamento urbanistico approvato con atto di C.C. n. 64 del 8/4/'98 e successiva Variante approvata con delibera di C.C. n. 69 del 5/8/2005
- N.T.A. del R.U. approvate con delibera di C.C. n. 69 del 5/8/2005 e successive varianti n. 142 del 29/12/2008 ; n. 35 del 29/4/2011; n. 89 del 30/9/2014.

BENI PUNTO A

Per effetto del P.S. = Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna, le invarianti strutturali: Aree a prevalente naturalità diffusa.

Per effetto del R.U. = Territorio aperto-aree dell'alta collina e montagna art. 27 NTA R.U.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Fascia di vincolo cimiteriale, (ad eccezione dei mappali 559, 888)
- Fascia di rispetto elettrodotti, metanodotti e attività Tecnologiche, (ad eccezione del mappale 560)
- Carta delle Aree e Pericolosità Geomorfologica del PS= Area G4 – PFME- pericolosità geomorfologica Molto Elevata (ad eccezione del mappale 888)

-Delibera Consiglio Regionale Toscana 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”, (ad eccezione dei mappali 559, 888)

-Carta delle Aree a pericolosità Idraulica del PS= Area I3 – PIE Pericolosità idraulica elevata, (parte del mappale 560, mappale 889)

BENI PUNTO B

Per effetto del P.S. = Art. 12 NTA Sistema dell'alta collina e della montagna, le invarianti strutturali: Aree a prevalente naturalità diffusa.

Per effetto del R.U. = Territorio aperto-aree dell'alta collina e montagna art. 27 NTA R.U.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

-Carta delle Aree e Pericolosità Geomorfologica del PS= Area G4 – PFME-pericolosità geomorfologica Molto Elevata

-Delibera Consiglio Regionale Toscana 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”,

-Carta delle Aree a pericolosità Idraulica del PS= Area I3 – PIE Pericolosità idraulica elevata, ad eccezione del mappale 823)

-Vincolo idrogeologico L. n° 3267/23

Sono da ritenersi comunque aree tutelate per legge e sottoposte a vincolo paesaggistico le aree boscate.

8. SCOPO DELLA STIMA – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

SCOPO

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie; 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”*, 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.

Nel caso di un procedimento di Fallimento, si ritiene che lo scopo è quello di determinare il valore dei beni di una azienda al momento del termine della sua vita ordinaria, ossia nell'ottica della interruzione dell'attività e di una vendita obbligata. Pertanto la categoria economica da individuare, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del valore di **Vendita Forzata (VF)** ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile in carenza di un periodo di marketing appropriato all'alienazione del bene.

METODO DI STIMA E STIMA

Per procedere alla stima del Valore di Vendita Forzata, si è assunto un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni.

Il procedimento nel suo svolgimento logico comprende tre fasi :

1^a fase : determinazione del valore di mercato (**V.M.**) del bene, ricavato con il metodo Comparativo ossia mediante la comparazione dei beni oggetto di stima con beni identici o simili il cui valore è stato possibile rinvenire sul mercato. A tal scopo lo scrivente, oltre alle sue conoscenze specifiche, si è confrontato con professionisti del settore e agenzie immobiliari per reperire informazioni inerenti valutazioni già applicate nella zona per il trasferimento di immobili similari, ha svolto indagini presso gli uffici finanziari.

2^a fase : determinazione di un coefficiente di svalutazione (**C.SV.**), dovuto all'immediatezza della vendita e per assenza di garanzia per vizi, pari al 40%. per quanto riguarda i terreni pertinenziali ed aree scoperte, peraltro tale percentuale da un'indagine svolta presso il Tribunale di Massa esaminando alcune vendite di immobili non residenziali relative a Fallimenti, effettuate negli anni 2015 e 2016 e rapportando il prezzo di stima con il prezzo di aggiudicazione, corrisponde (circa) allo sconto con il quale sono stati aggiudicati tali beni.

Mentre per quanto riguarda i fabbricati una volta determinati i valori medi dei manufatti con il metodo comparativo, a tali valori si sono applicati dei coefficienti di deprezzamento che tengono conto del deprezzamento fisico e funzionale dei beni nel loro stato attuale.

3^a fase : elaborazione dei suddetti valori e parametri mediante due procedure distinte :

Per i terreni si è applicato la formula : **VF = (VM x C.SV.)**

dove VM = valore di mercato ; C.SV. = coefficiente di svalutazione (40%)

Per i fabbricati si è operato con un procedimento suddiviso in due fasi :

- Fase A) determinazione del valore medio di mercato nello stato normale.
- Fase B) determinazione del valore attuale del bene mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento determinato con la formula $CT = C \times (1 - t/n)$ dove Ct = valore di deprezzamento; t = vetustà della struttura, impianto, finiture; n = vita utile delle strutture, impianti, finiture.

FASE A) - BENI PUNTO A

EDIFICIO PRINCIPALE (mapp. 561)

Laboratorio	Mq. 330,80	X €. 500,00	= €. 165.800,00
Abitazione	Mq. 86,72	X €. 1.200,00	= €. 104.064,00
Valore complessivo			= €. 269.864,00

EDIFICIO SECONDARIO (mapp. 559)

Laboratorio	Mq. 112,46	X €. 350,00	= €. 39.361,00
-------------	------------	-------------	----------------

PICCOLI ANNESSI (mapp. 889)

Cabina Enel	Mq. 13,25	X €. 350,00	= €. 4.637,50
-------------	-----------	-------------	---------------

TERRENO CIRCOSTANTE (mapp. 560-557-558-561 parte)

Mq. 6.051,99	X €. 1,80	X 0,60	= €. 6.536,00
Costi demolizione fabbricato abusivo		A corpo	= €. 2.000,00
Valore complessivo			= €. 4.536,00

FASE A) - BENI PUNTO B

FABBRICATO A (mapp. 496)

Mq. 49,35	X €. 350,00		= €. 17.272,50
-----------	-------------	--	----------------

FABBRICATO B

Mq. 35,53	X €. 350,00		= €. 12.435,50
-----------	-------------	--	----------------

TERRENO (mapp. 497)

Mq. 6.165,12	X €. 0,80	X 0,60	= €. 2.959,00
--------------	-----------	--------	---------------

TERRENO (mapp. 823)

Mq. 1.416	Prezzo esproprio		= €. 873,55
-----------	------------------	--	-------------

FASE B) - BENI PUNTO A

DATI CARATTERISTICI

	Incidenza su valore	Vetustà	Vita utile
Strutture	50 %	60	90
Impianti	20% - 30%	30	30
Finiture	20% - 30%	35	35

INCIDENZE

Laboratorio (mapp. 561)

Strutture	165.800,00 x 50%	82.900,00
Impianti	165.800,00 x 30%	49.740,00
Finiture	165.800,00 x 20%	33.160,00

Casa del custode (mapp. 561)

Strutture	104.064,00 x 50%	52.032,00
Impianti	104.064,00 x 20%	20.812,00
Finiture	104.064,00 x 30%	31.220,00

Edificio secondario e annessi (mapp. 559 e 889)

Strutture	43.998,50 x 50%	21.999,00
Impianti	43.998,50 x 30%	13.199,00
Finiture	43.998,50 x 20%	8.800,00

APPREZZAMENTI

Laboratorio (mapp. 561)

Strutture	82.900,00 x [1-(60/90)]	28.186,00
Impianti	49.740,00 x [1-(30/30)]	0,00
Finiture	33.160,00 x [1 -(35/35)]	0,00

Abitazione del custode (mapp. 561)

Strutture	52.032,00 x [1-(60/90)]	17.690,00
Impianti	20.812,00 x [1-(30/30)]	0,00
Finiture	31.220,00 x [1 -(35/35)]	0,00

Edificio secondario e annessi (mapp. 559 e 889)

Strutture	$21.999,00 \times [1 - (60/90)]$	7.479,00
Impianti	$13.199,00 \times [1 - (30/30)]$	0,00
Finiture	$8.800,00 \times [1 - (35/35)]$	0,00

FASE B) - BENI PUNTO B

DATI CARATTERISTICI

	Incidenza su valore	Vetustà	Vita utile
Strutture	50 %	60	90
Impianti	20%	30	30
Finiture	30%	35	35

INCIDENZE

Magazzino (mapp. 496)

Strutture	$29.708,00 \times 50\%$	14.854,00
Impianti	$29.708,00 \times 30\%$	8.912,00
Finiture	$29.708,00 \times 20\%$	5.942,00

APPREZZAMENTI

Magazzino (mapp. 496)

Strutture	$14.854,00 \times [1 - (60/90)]$	5.050,00
Impianti	$8.912,00 \times [1 - (30/30)]$	0,00
Finiture	$5.942,00 \times [1 - (35/35)]$	0,00

Il valore complessivo, arrotondato, dei beni stimati ammonta a (28.186,00 + 17.690,00 + 7.479,00 + 4.536,00 + 4.946,00 + 2.959,00 + 873,55) = **€. 66.669,55**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto arch. Eugenio Giannetti, veniva incaricato in data 17/04/2016, dall'ill.mo G.D. dott. Giampaolo Fabbrizzi, di effettuare l'aggiornamento dei valori di stima delle proprietà immobiliari apprese all'attivo del fallimento " Nuova Segagione Graniti srl " R.F. 36/90, essendo la precedente perizia tecnico estimativa risalente all'anno 2006.

Effettuati i necessari ed utili sopralluoghi ai beni e le relative indagini presso i pubblici uffici, il CTU si è posto in grado di esporre quanto segue.

- Le operazioni peritali si sono svolte nel periodo compreso tra l'Aprile ed il Luglio 2016.
- Tenuto conto dello scopo della stima, la categoria economica individuata, nella valutazione dei beni immobili, risulta essenzialmente quella del valore di **Vendita Forzata (VF)**
- I beni oggetto di stima consistono in :
 - a) Comune di Carrara, compendio immobiliare ad uso artigianale sito nel lato destro del torrente Torano in loc. Torano.
 - b) Comune di Carrara, terreno con sovrastanti piccole costruzioni sito nel lato sinistro del fosso Torano in loc. Torano.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, del particolare momento di crisi del mercato immobiliare, si consiglia la vendita degli stessi in lotto UNICO.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei beni stimati nell'ipotesi di vendita in Lotto Unico con l'indicazione del valore stimato.

LOTTO UNICO - BENI IMMOBILI

TIPOLOGIA BENE	UBICAZIONE	VALORE COMPLESSIVO
Compendio industriale/artigianale in pessimo stato di manutenzione, già adibito a segheria per marmi, composto da un fabbricato principale ad uso segheria con soprastante casa del custode, piazzale, modesta costruzione accessoria, cabina elettrica, oltre a terreno e piccoli fabbricati limitrofi ed adiacenti ad uso magazzino/cantina. Il tutto distinto al fg. 31 mapp. 557 prato di mq. 1.331; mapp. 558 prato di mq. 1.428; mapp. 559 fabbricato da accertare di mq. 192; mapp. 560 bosco ceduo di mq. 2.238; mapp. 888 fabbricato rurale di mq.12; mapp. 889 fabbricato da accertare di mq. 12; mapp. 561 opificio; fg. 32 mapp. 496 ente urbano di mq.	Carrara loc. Torano via Carriona	€. 66.669,00

33; mapp. 497 bosco ceduo di mq. 6.250; mapp. 823 bosco ceduo di mq. 1.416.		
--	--	--

Con quanto sopra scritto, il C.T.U. ritiene di avere espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 16/09/2016

Il C.T.U.

Arch. Eugenio Giannetti

