

---

## TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

---

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato:

**Dott.ssa Elisa Pinna**

Curatore della LG:

**Dott. Marco Molendi**

---

## RELAZIONE C.T.U. DI BENI MOBILI

---

Stima dei beni mobili di pertinenza del procedimento di  
Liquidazione Giudiziale

**R.G.L.G.**, consistenti mezzi per il trasporto della merce,  
automezzi e mobili ed attrezzature da ufficio, rinvenuti in vari  
siti nei comuni di Santo Stefano Magra (SP), Arcola (SP) e  
Massa (MS).

## **Sommario**

---

1. Premessa .....	3
.2. Svolgimento delle operazioni peritali .....	3
3. Criteri di stima .....	4
4. BENI MOBILI Informazioni di carattere generale .....	5
5 Criteri di catalogazione dei beni .....	6
6 Verifica sul corretto funzionamento dei macchinari .....	7
7 VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI STIMATI .....	7
8 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	8
9 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	9
9.1 Descrizione deposito .....	9
8.2 Area occupata dai mezzi .....	10
8.3 Calcolo del canone di occupazione.....	11

## **Allegati**

---

Allegato n. 1. – Elenco e valutazioni dei beni mobili (Automezzi)  
Allegato n. 2. – Elenco e valutazioni dei beni mobili (Mobili da ufficio)  
Allegato n. 3 – Riepilogo valutazioni  
Allegato n. 4 - Documentazione fotografica  
Allegati n. 5-6-7-8-9 – Libretti/visure PRA automezzi  
Allegato n. 10 – Sondaggio canoni locazione stalli

## 1. Premessa

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, è stato incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale Dott. Marco Molendi, in qualità di C.T.U., di stimare i beni mobili di pertinenza del procedimento di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] R.G.L.G. pendente presso il Tribunale di Massa, comunicato al GD Dott.ssa Elisa Pinna con informativa del 21/05/2025.

Quesito posto al perito:

- 1- assistere il curatore nella stima dei beni mobili facenti parte dell'attivo di liquidazione giudiziale
- 2- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], in cui sono posteggiati i camion e i rimorchi di proprietà della società in liquidazione.

## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22/05/2025, presso l'area deposito mezzi situato nel [REDACTED] [REDACTED] dove sono stati rinvenuti il furgone targato CS507VW, il camion GL923YA, i due rimorchi targati VA23950 e AC87245; al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il Curatore Dott. Marco Molendi, [REDACTED]  
[REDACTED]

Il Giorno stesso si è provveduto al rilievo dell'attrezzatura e mobili da ufficio presso gli uffici della società in liquidazione in comune di Arcola ([REDACTED])

Il Giorno 24/05/2025 il CTU si è recato presso il deposito mezzi situato nel

██ per rilevare il rimorchio targato AB36834.

Il Giorno 29/05/2025 il CTU si è recato presso Lo studio del Dott. Molendi Marco a Massa Via Massa Avenza n. 223 e presso ██████████ a Massa ██████████ per il rilievo delle attrezzature informatiche e mobili da ufficio.

Dopo la restituzione dei dati raccolti si è proceduto alla stesura della relazione di stima ed il giorno 07/06/2025 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 procedimento di Liquidazione Giudiziale.

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

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

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

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura 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.

#### **4. BENI MOBILI Informazioni di carattere generale**

La società [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], svolge attività di autotrasporto per conto terzi.

La sede operativa era all'interno di un manufatto prefabbricato destinato ad uffici posto in un'aperta area destinata alla movimentazione della merce nel comune di [REDACTED]

All'interno di detti uffici sono stati rilevati solo alcuni dei beni mobili, che tra l'altro, dopo qualche giorno, sono stati spostati dal Dott. Molendi presso il suo studio; il resto dei beni sono stati trasferiti in parte presso la sede [REDACTED] ed in parte presso gli Uffici del Curatore in Massa Via Avenza Carrara n. 223.

I beni mobili da stimare consistono automezzi per il trasporto della merce e comprendono:

Rinvenuti presso l'area deposito mezzi situato nel Comune di Santo Stefano Magra (SP) Via De Gasperi n. 5

- Furgone FIAT DUCATO targato CS507VW
- Motrice Camion IVECO targato GL923YA
- Rimorchio per il trasporto di container targato VA23950
- Rimorchio per il trasporto di container targato AC87245

Rinvenuto presso il deposito mezzi situato nel comune di Arcola (SP) Via G. Amendola n. 21

- Rimorchio per il trasporto di container targato AB36834

Riguardo Rimorchio per il trasporto di container targato VA23950, si evidenzia che la targa apposta sul mezzo riporta gli identificativi VA23950 (vedi foto 16 all. 4.6 ), mentre sul libretto e la visura PRA è riportato il numero di targa VA023950.

Il numero di identificazione apposto sul mezzo ZA98LK26P97E32698 corrisponde comunque a quello indicato sul libretto e sulla visura PRA (Allegato n. 7.a e 7.b).

Non sono stati rinvenuti i certificati di proprietà dei mezzi.

Come detto in precedenza, sono di pertinenza della procedura dei mobili ed attrezzatura da ufficio, compreso materiale informatico utilizzato dalla società nello svolgimento dell'attività.

L'acquisto del materiale informatico risale a diversi anni or sono e, come è noto, nel giro di pochi anni i modelli vengono superati da attrezzature più performanti con costi che rimangono pressoché invariati.

Inoltre le attrezzature informatiche non sono state testate.

La valutazione tiene debitamente conto di quanto sopra esposto.

## **5 Criteri di catalogazione dei beni**

Ciascun bene mobile stimato è descritto sulle tabelle di cui agli allegati

dal nn. 1 e 2 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. 4.1 a al n. 4.20 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un ulteriore elemento per la identificazione degli stessi.

## **6 Verifica sul corretto funzionamento dei macchinari**

Non è stato possibile verificare lo stato di funzionamento dei mezzi in quanto al momento del sopralluoghi non era presente sul posto personale della società in grado di accendere i mezzi stessi; inoltre le batterie non erano cariche.

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

## **7 VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI STIMATI**

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

## RIEPILOGO VALORI DEI BENI MOBILI STIMATI

BENI MOBILI STIMATI	ALLEGATO	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
AUTOMEZZI deposito in comune di Santo Stefano Via De Gasperi n. 5	All. 1	€ 36.000,00	28.800,00
AUTOMEZZI deposito in comune di Santo Stefano Via Amendola n. 21	All. 1	€ 1.000,00	800,00
MOBILI E ATTREZZATURADA UFFICIO	All. 2	€ 2.222,00	1.801,00
VALORE DEI BENI UBICATI IN VIA MASSA AVENZA		€ 39.222,00	€ 31.401,00

## 8 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Il C.T.U., vista la tipologia di beni mobili, la loro ubicazione, consiglia di porre in vendita i beni in tre lotti distinti così formati:

**Lotto n. 1** – Automezzi rinvenuti presso il deposito in comune di Santo Stefano Magra (SP), Via De Gasperi n. 5, comprendenti Furgone FIAT DUCATO targato CS507VW, Motrice Camion IVECO targato GL923YA, Rimorchio per il trasporto di container targato VA23950 (sul libretto e visura PRA riportata la targa VA023950) e Rimorchio per il trasporto di container targato AC87245, descritti agli articoli nn. 1, 2, 3 e 4 della tabella allegato n. 1 parte integrante della perizia di valutazione in atti.

Valore di Mercato € 36.000,00

Valore di Immediato Realizzo € 28.800,00

**Lotto n. 2** – Rimorchio per il trasporto di container targato AB36834, rinvenuto presso il deposito in comune di Santo Stefano Magra (SP), Via G. Amendola n. 21, descritti all'articolo n. 5 della tabella allegato n. 1 parte integrante della perizia di valutazione in atti.

Valore di Mercato € 1.000,00

Valore di Immediato Realizzo € 800,00



**Lotto n. 3** – Materiale informatico, mobili ed attrezzatura da ufficio, descritti agli articoli dal n. 6 al n. 44 della tabella allegato n. 2 parte integrante della perizia di valutazione in atti.

Valore di Mercato € 2.222,00

Valore di Immediato Realizzo € 1.801,00 (Arrotondato € 1.800,00)

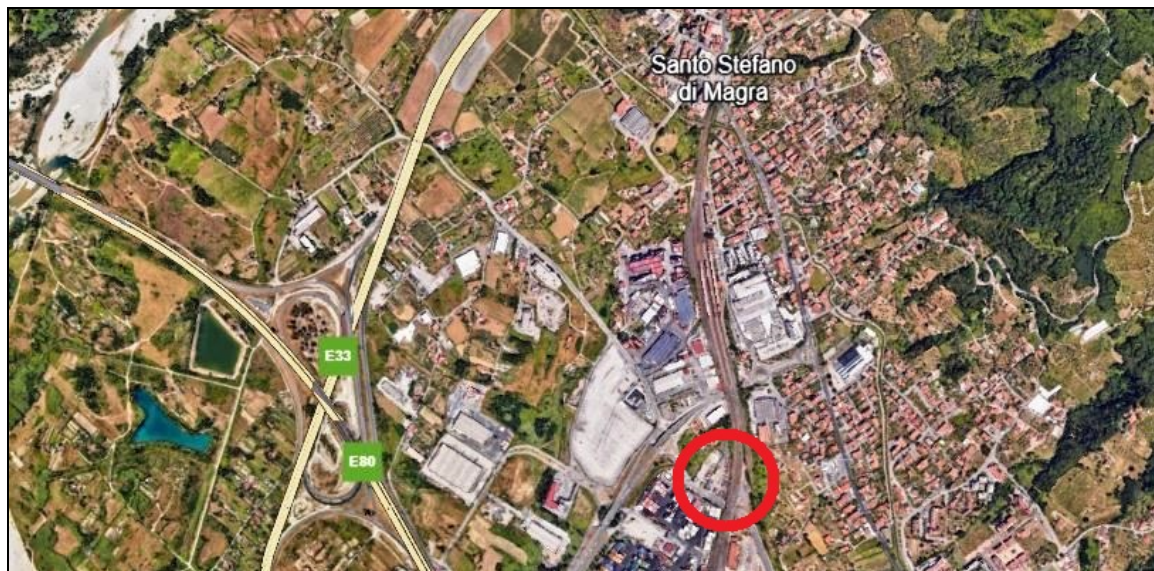
## **9 DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Si chiede al C.T.U. di stimare l'indennità di occupazione eventualmente da assegnare [REDACTED]

[REDACTED] Santo Stefano Magra, in cui sono posteggiati i camion e i rimorchi di proprietà della società in liquidazione.

### **9.1 Descrizione deposito**

L'area in questione, utilizza a deposito mezzi, è situato nella periferia a sud/ovest del centro di Santo Stefano, in un'area di risulta a margine della zona industriale, confinante con la ferrovia.



*Vista aerea del territorio con localizzazione del deposito*

Il deposito gestito dalla [REDACTED], ha accesso diretto dalla strada Via De Gasperi; il lotto ha forma trapezoidale con finitura del

piazzale senza pavimentazione ma con semplice stesa di ghiaietto.



*Vista dall'alto ravvicinata con evidenziato il lotto destinato a deposito*

Il Furgone, il camion motrice e i due rimorchi sono parcheggiati all'aperto a margine del terreno sul lato verso la ferrovia.



*Foto del piazzale*

## **8.2 Area occupata dai mezzi**

Automezzi di proprietà della società fallita risultanti dai pubblici  
L'area in questione, utilizzata a deposito mezzi, è situata nella periferia a  
Gli stalli occupati dai mezzi sono i seguenti:

- Furgone spazio superficie coperta effettiva mq 11
- Motrice + rimorchio superficie coperta effettiva mq 40  
(Corrispondente ad un autoarticolato)
- Rimorchio superficie coperta effettiva mq 26

### 8.3 Calcolo del canone di occupazione

Il calcolo del canone di occupazione tiene debitamente conto, della zona in cui è situato il deposito, della sistemazione dell'area di deposito e dei servizi offerti.

La valutazione del canone di occupazione mensile che segue è riferita alla area di sosta o stallo, parametrata quindi per la tipologia di veicolo.

La ricerca dei prezzi unitari mensili si è svolta in ambito nazionale

IL CTU ha svolto un'indagine sui siti dedicati alle offerte in affitto mensile di stalli per il parcheggio dei grandi mezzi, riferito ad aree di sosta in zone comparabili con il sito di Santo Stefano.

Si riportano di seguito le tariffe di 3 società che operano nel settore:

SOCIETA'	UBICAZIONE PARCHEGGIO	FURGONI	MOTRICE RIMORCHIO	AUTOTRENO AUTOARTICOLATO
CONSORZIO AIAS SERVICE	Catania-zone industriale	€ 71,00	€ 101,00	€ 121,00
LUNA TRASPORTI	Anzio (RM) Via dell'Artigiano		€ 100,00	€ 150,00
AUTOVIA PADANA	Tratta autostradale Brescia Piacenza		€ 80,00	
MEDIA		71	€ 93,67	135,5

Dall'indagine svolta sul web, sentiti operatori nel settore dei trasporti, fatte le dovute considerazioni, ai fini della stima si assumono le seguenti tariffe riferiti ai canoni mensili per la sosta all'aperto di grandi mezzi.

- Affitto mensile di stalli per furgoni € 70
- Affitto mensile di stalli per motrice o rimorchio € 100
- Affitto mensile di stalli per autoarticolati € 130

Calcolo del canone di occupazione per i mezzi di proprietà della società in liquidazione parcheggiati all'interno dell'area parcheggio situata nel Comune di Santo Stefano Magra in



MEZZO	CANONE OCCUPAZIONE MENSILE
Motrice + rimorchio (corrispondente ad autoarticolato)	€ 130,00
Rimorchio	€ 100,00
Furgone	€ 70,00
<b>Totale canone di occupazione mensile</b>	<b>€ 300,00</b>

\* \* \*

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

Massa, 07/06/2025

Il C.T.U.  
Arch. Marco Bondielli



Architetto  
**BONDIELLI**  
Marco

Stampa circolare: n. 263 Sezione A/a