



TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Concordato SEMPLIFICATO art. 25 sexies CII:

G.V.C. MARMI S.R.L.

n° 1/2024

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegri**

Ausiliario incaricato: **Dott. Lorenzo Interlandi**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI MOBILI

Il **Dott. Lorenzo Interlandi**, come da nota informativa all'Ill.mo Giudice Delegato del 03/11/2024, nominava C.T.U. il sottoscritto Geom Massimo Cristiano Radicchi, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, e veniva incaricato di procedere:

- a)** *alla stima e determinazione del valore di mercato (V.M.) e del valore di immediato realizzo (V.I.R.) delle rimanenze di magazzino di pertinenza della procedura di concordato semplificato della società G.V.C. MARMI S.R.L. sia in caso di cessione unitaria dell'intero magazzino, sia in caso di vendita in separati lotti con caratteristiche omogenee, sia in caso di vendita atomistica;*



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

- b)** *a rilevare, segnalare e descrivere ogni fatto, circostanza, questione o evento che sia o possa essere rilevante ai fini della determinazione dei suddetti valori;*
- c)** *alla redazione del fascicolo stima anche in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura competitiva di vendita del concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio della G.V.C. MARMI S.R.L.;*

Sommario

1 - Premessa	3
2 - Svolgimento delle operazioni peritali	3
3 - Criteri di stima	4
4 - Beni mobili da stimare	6
5 - Descrizione e stima dei beni.....	8
5 - Valore dei beni mobili stimati	9



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

1 - Premessa

La perizia di stima comprende dei blocchi, lastre, nonché marmette di marmo, tutto di provenienza locale.

L'elenco dei beni mobili da periziare è stato estratto dalla "relazione tecnica ed estimativa del magazzino della GVC MARMI S.R.L." di parte redatta dal perito Ernesto Bottici, datata 15/01/2024, perizia consegnata dal Dott. Lorenzo Interlandi in sede di primo sopralluogo.

Il materiale lapideo stimato è stato rinvenuto all'interno dei seguenti siti:

- Deposito marmi M+Q ITALIA S.R.L. ubicato nel Comune di Massa località Calatella, Via Bozzone
- Deposito marmi "SEMAP S.R.L." ubicato nel Comune di Massa Via Martiri di Cefalonia
- Deposito marmi S.M.C. SEGAGIONE MARMI COLORATI DI [REDACTED] ubicato in Carrara Via Melara n. 23.
- Deposito marmi MLP & C S.R.L. ubicato in Castelnuovo Magra Via Tavolara n. 53
- Deposito marmi MARMIMAR S.R.L. ubicato in Carrara Via Martiri di Cefalonia.
- Laboratorio Marmi CARRARA TILES ubicato in Comune di Massa Via Bassa Tambura n. 76
- Deposito marmi MGI GROUP S.R.L. ubicato in Massa Via Aurelia Ovest 271.

2 - Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate in data 13/11/2024, alla presenza di dell'Ausiliario incaricato Dott. Lorenzo Interlandi presso il Deposito marmi "" ubicato nel Comune di Massa Via Bozzone, (deposito M+Q ITALIA SRL).



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

Sopralluoghi effettuati presso i vari siti:

- il giorno 13/11/2024 si è svolto sopralluogo presso il deposito marmi M+Q ITALIA S.R.L. ubicato nel Comune di Massa località Calatella, Via Bozzone e presso il deposito/laboratorio SEMAP S.R.L.” ubicato nel Comune di Massa Via Martiri di Cefalonia
- il giorno 14/11/2024 si è svolto sopralluogo presso il deposito marmi S.M.C. SEGAGIONE MARMI COLORATI DI [REDACTED] S.N.C. ubicato in Carrara Via Melara n. 23;
- il giorno 18/11/2024 si è svolto sopralluogo presso il deposito marmi MLP & C S.R.L. . ubicato in Castelnuovo Magra Via Tavolara n. 53
- il giorno 20/11/2024 si è svolto sopralluogo presso il deposito marmi MARMIMAR S.R.L. . ubicato in Carrara Via Martiri di Cefalonia
- il giorno 21/11/2024 si è svolto sopralluogo presso il laboratorio Marmi CARRARA TILES ubicato in Comune di Massa Via Bassa Tambura n. 76
- il giorno 22/11/2024 si è svolto sopralluogo presso il deposito marmi MGI GROUP S.R.L. ubicato in Massa Via Aurelia Ovest 271

Durante i sopralluoghi si è proceduto al rinvenimento, misurazione e catalogazione del materiale lapideo in elenco.

In allegato verbali di sopralluogo (Allegato n. 10)

3 - Criteri di stima – Determinazione del “Valore di Immediato Realizzo” (V.I.R.)

Il C.T.U., dopo la descrizione dei beni mobili, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza del procedimento. (Concordato Semplificato art. 25 - sexies CCII -



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

SOC. G.V.C. MA RMI S.R.L. n° 1/2024)

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 tipologia o simili a quelli in stima stimare
- consultazione dei siti di vendita aventi per oggetto materiale lapideo simile quello da stimare
- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

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

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

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Milano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

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%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizzi occulti non rilevati in perizia

4 - Beni mobili da stimare

Come già detto in precedenza i beni mobili, oggetto di perizia, comprendono vario materiale lapideo tutto di provenienza locale. All'interno dei siti sopra esposti si è rinvenuto: lastre di Portoro, lastre, spessori, blocchi, informi, semi-informi, nonché varie marmette miste; il tutto in marmo Bianco di Carrara.

All'interno dei siti sopra esposti si è rinvenuto:, lastre, spessori, blocchi, informi, semi-informi, nonché varie marmette miste; il tutto in marmo Bianco di Carrara ad eccezione di alcuni pastelli di lastre di Portoro.

Il materiale è per lo più di scarso valore commerciale per tipologia, fattezza dei blocchi o lastre e qualità degli stessi.

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



Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

Pag. 7



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

e B.58; il CTU ha quindi apposto nuove sigle con bomboletta spray colore bleu ed ha provveduto alla misurazione dei blocchi segnalati.

- MARMIMAR S.R.L. . - I 3 blocchi sono stati rinvenuti in ordine sparso in una zona del deposito individuati su indicazione del titolare della società MARMIMAR S.R.L.; non sono state rinvenute le sigle B46, B.47 e B.48; il CTU ha quindi apposto nuove sigle con bomboletta spray colore bleu ed ha provveduto alla misurazione dei blocchi segnalati.
- CARRARA TILES – le marmette sono state rinvenute su pancali in legno per la maggior parte protette lateralmente da telo in nylon di colore bianco, e disposti lungo la strada pubblica.
- MGI GROUP S.R.L. – Nell’elenco fornito ed allegato alla perizia del perito Bottici Ernesto, risulterebbero depositati presso il sito indicato 4 blocchi indicati con le sigle B49 (blocco 501734), B50 (Blocco 501739) , B51 (blocco 50189) e blocco B52 (Blocco 132759; dopo aver conferito con i titolari della MGI GROUP S.R.L. è stato riferito al CTU che stato cambiato il numero di riferimento dei blocchi e due dei blocchi sono stati venduti come risulta anche dalla mail del 20/11/2024 inviata al perito da un addetto della MGI GROUP S.R.L. (Allegato n. 11); ai blocchi rimasti sono state apposte le sigle MGI 132961 e MGI 132956.

Si è quindi provveduto al rilevamento dei due blocchi rimasti.

5 - Descrizione e stima dei beni

Ciascun articolo stimato è descritto sulle tabelle Allegati n. 1.a, 2.a, 3.a, 4.a, 5.a, 6.a, 7.a e 8.a della perizia.

Su detta tabella per ciascun articolo è riportato:

- N. articolo inventariato (dal n. 1 al n. 132)
- Il numero identificativo del blocco o sigla
- Descrizione del materiale (tipo di marmo)
- Finitura (blocco, semiblocco, informe)



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

- N. pezzi materiale
- Dati dimensionali
- Quantità (mc)
- Peso del blocco (Tonnellate)
- Riferimento alla documentazione fotografica
- Prezzo unitario di mercato la tonnellata
- Valore di mercato
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.)

La documentazione fotografica allegati nn. 1.b, 2.b, 3.b, 4.b, 5.b, 6.b, 7.b e 8.b rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un importante testimonianza per la identificazione dei beni stessi.

5 - Valore dei beni mobili stimati

Il valore complessivo dei beni mobili stimati di proprietà della società in concordato semplificato **G.V.C. MARMI S.R.L.**, elencati, descritti e valutati negli allegati n. 1.a, 2.a, 3.a, 4.a, 5.a, 6.a, 7.a e 8.a della perizia alla presente perizia, è così suddiviso nei diversi siti sotto indicati.

RIEPILOGO VALORI DEI BENI MOBILI STIMATI

Materiale lapideo

BENI MOBILI STIMATI	ALLEGATO	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Deposito M+Q - Blocchi marmo	1.a	€ 6.235,22	4.988,17
Deposito SEMAP SRL - Piazzale - Lastre marmo	2.a	€ 94.771,00	75.816,80
Deposito SMC SRL - Piazzale - Blocchi marmo	3.a	€ 6.141,48	4.913,19
Deposito SMC SRL - Piazzale - Lastre marmo	4.a	€ 35.566,54	28.453,23
Deposito MPL SRL - Piazzale - Blocchi marmo	5.a	€ 2.847,16	2.277,73
Deposito MARMIMAR S.R.L. - Piazzale - Blocchi marmo	6.a	€ 1.922,58	1.538,06
Laboratorio CARRARA TILES - Piazzale - Marmette	7.a	€ 13.630,00	10.904,00
Deposito MGI GROUP S.R.L - Piazzale - Blocchi marmo	8.a	€ 2.492,49	1.993,99
VALORE TOTALE DEI BENI STIMATI (Materiale lapideo)		€ 163.606,48	€ 130.885,18



GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

Viale Eugenio Chiesa n. 17 54100 Massa (MS) – c.f. RDCMSM71S10F023V

Email: massimoradicchi@hotmail.it – Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo semplificato: G.V.C. MARMI S.R.L. - N. 1/2024

In conclusione il valore di mercato dei beni mobili stimati ammonta ad
€ 163.606,48.

Il V.I.R. valore di immediato realizzo degli stessi beni ammonta ad €
130.885,18.

* * *

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

Massa 15/12/2024

Il C.T.U.

Geom Massimo Cristiano Radicchi

