



## TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. n. 01/2022

\*\*\*\*\*

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI BENI MOBILI

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

---

The image shows a circular professional stamp of the Italian Architects' Order (Ordine degli Architetti) for the Massa section. The stamp contains the text: 'n. 186', 'Sezione A/a', and 'Architettura MARTINI LUCA'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

---

Architetto Luca Martini  
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 877151 - Cell. 347 4760607  
@mail: architetto.studiomartini@gmail.com - luca.martini@archiworldpec.it

## INDICE

1 - PREMESSA .....	2
2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	3
3 – DESCRIZIONE E CATALOGAZIONE DEI BENI MOBILI DA STIMARE .....	3
3.1 Macchinari ed attrezzature per la lavorazione	5
3.2 Materiale lapideo	5
3.3 Sculture, opere d'arte, riproduzioni artistiche e gessi	5
3.4 Mobili ed arredo per ufficio	6
4 - SCOPO E CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI BENI .....	6
5 – GIUDIZIO DI STIMA CONCLUSIVO .....	9

## ALLEGATI

- Allegato n. 1.** – Descrizione e valutazione macchinari ed attrezzature per la lavorazione
- Allegato n. 2.** – Descrizione e valutazione del materiale lapideo
- Allegato n. 3.** – Descrizione e valutazione delle opere d'arte, riproduzioni artistiche, gessi
- Allegato n. 4.** – Descrizione e valutazione dei mobili d'arredo e strumentazione per ufficio
- Allegato n. 5.** – Riepilogo dei valori dei beni mobili stimati
- Allegato n. 6** – Documentazione fotografica

## 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. 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, con studio professionale in Massa (MS) Via Marina Vecchia n°4, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa, a seguito della nomina di perito tecnico estimatore ricevuta in data 18/08/2022 dal Giudice Delegato Dott. Alessandro PELLEGRINI, in ordine al Fallimento R.F. n° 01/2022 -

Curatori Dott. Attilio Bononi e Avv. Davide Cagetti, previa redazione dell'inventario fallimentare ex art. 87 L. F., con la presente perizia attesta quanto sotto esposto, in relazione al valore dei beni mobili di proprietà della fallita

Lo scopo della presente perizia è stato quello di rilevare, inventariare e determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, dei beni mobili di proprietà della società fallita operante nella lavorazione artistica del marmo, comprendenti mezzi ed attrezzature utilizzati nello svolgimento della propria attività, oltre a prodotti lavorati e semilavorati nonché opere d'arte rinvenuti presso il laboratorio dove la società fallita svolgeva la propria attività in Carrara (MS) Località Canale, Via Martiri del Lavoro n.4.

Ai fini della verifica dei beni mobili il C.T.U. ha proceduto mediante due distinte fasi:

La prima fase è consistita nell'inventario e catalogazione delle attrezzature, macchinari per l'attività produttiva e magazzino.

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

La perizia è stata svolta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni, dei quali però non è stato possibile verificare il corretto funzionamento.

La valutazione è stata eseguita 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.

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

Le informazioni, i dati e la documentazione fotografica che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dallo scrivente attraverso sopralluoghi diretti svolti dallo scrivente presso i beni mobili oggetto di stima presenti all'interno della sede operativa della società e le dovute indagini di mercato, eseguiti nell'arco temporale tra ottobre e dicembre 2022.

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**

- In data 05/10/2022 si è svolto un primo sopralluogo assieme ai Curatori Dott. Attilio Bononi e Avv. Davide Cagetti, presso la sede operativa della società fallita, in Carrara (MS) Località Canalie, Via Martiri del Lavoro dove sono ubicati i beni da periziare, al fine di effettuare una generale ricognizione per la loro presa visione ed effettuare una prima catalogazione manoscritta.
- A seguito dell'inizio delle operazioni il CTU ha proseguito la sua attività eseguendo ulteriori sopralluoghi nei giorni 31 ottobre, 3, 8 e 15 novembre 2022 presso la sede operativa della società fallita per i rilievi dettagliati dei beni, eseguiti mediante una loro descrizione, misurazione, individuazione degli eventuali danni o difetti, numerazione progressiva, differenziazione tra le categorie, gruppi omogenei e tipologia e riproduzioni fotografiche.
- In data 24/11/2022 presso la sede operativa della società fallita, alla presenza dei Curatori Dott. Attilio Bononi e Avv. Davide Cagetti e con l'assistenza del Cancelliere Dott. Massimo Calcagnile, si è proceduto alle operazioni di inventariazione ex art. 87 L.F. dei beni di pertinenza della società fallita ivi presenti, redigendo il relativo verbale.
- Successivamente al verbale di inventario è stato svolto un'ulteriore sopralluogo in data 5/12/2022 per il rilievo degli ultimi beni.

## **3 – DESCRIZIONE E CATALOGAZIONE DEI BENI MOBILI DA STIMARE**

Preliminarmente è stato effettuato un elenco analitico ed una misurazione delle quantità dei beni indicati, oltre ad un'adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente all'allegato n°6.

I sopralluoghi diretti ai beni mobili, ai fini della verifica ed acquisizione delle informazioni e dati necessari, si sono svolti nei giorni 31 ottobre, 3, 8 e 15 novembre e 5 dicembre 2022, come già indicato nel precedente paragrafo dedicato alla descrizione dello "Svolgimento delle operazioni peritale".

Per maggior praticità espositiva i beni sono stati trattati separatamente suddividendoli in gruppi omogenei come di seguito indicato.

I beni da stimare di proprietà della società fallita [REDACTED] comprendono:

- 1- Macchinari ed attrezzature per la lavorazione
- 2- Materiale lapideo
- 3- Sculture, opere d'arte, riproduzioni artistiche e gessi
- 4- Mobili d'arredo e strumentazione per ufficio

I beni come detto sono stati tutti rinvenuti all'interno degli ambienti o nei piazzali del compendio immobiliare destinato a laboratorio marmi situato nel Comune di Carrara Località Canale, Via dei Martiri del Lavoro n°4.

Ciascun bene stimato è descritto nelle tabelle di cui agli allegati dal n. 1 al n. 4 della perizia.

Sulle tabelle, per ciascun articolo è riportato:

- 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 o altre note utili per l'identificazione del bene;
- Numero di riferimento annotato direttamente sul bene per una sua più facile individuazione sul posto;
- Riferimento alla documentazione fotografica (Allegato e numero di foto)
- Stato di manutenzione del bene rilevato durante il sopralluogo
- Anno di costruzione quando conosciuto
- Quantità dei beni (numero, mq, kg, etc)
- Prezzo unitario di mercato
- Valore di mercato del bene (V.d.M.)
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.)

La documentazione fotografica negli allegati dal n. 6.1 al 6.63 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un ulteriore elemento per la identificazione degli stessi.

### **3.1 Macchinari ed attrezzature per la lavorazione**

Comprendono macchine ed attrezzature che la società utilizzava per la lavorazione e movimentazione dei prodotti lapidei trattati all'interno del laboratorio. L'attività di lavorazione si è svolta fino al mese di novembre 2019 pertanto oltre all'obsolescenza, i mezzi ed i macchinari, a causa del mancato utilizzo e manutenzione, hanno subito un naturale deperimento.

Parte di essi, si immagina già in cattivo stato manutentivo, sono stati abbandonati all'aperto sotto l'azione delle intemperie che ne hanno accelerato l'invecchiamento.

I macchinari rinvenuti nello stato sopra descritto appaiono ricoperti da consistenti fenomeni di ossidazione, con la componentistica idraulica ed elettrica compromessa; per tali articoli si ritiene non vi sia la convenienza ad eseguire un intervento di recupero in quanto gli alti costi per effettuare le riparazioni sarebbero superiori al valore del mezzo recuperato, pertanto si dovrà ipotizzare la loro rottamazione.

I mezzi da conferire in discarica verranno valutati in funzione del peso ipotizzando di vendere l'articolo al prezzo del valore ferro da riciclo (€ a tonnellata)

Per quanto riguarda i macchinari in generale, rinvenuti in zone al coperto e apparentemente in condizioni meno degradate, non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento per l'assenza dell'energia elettrica. In ogni caso si ribadisce che sarà comunque opportuna una revisione delle macchine prima di rimetterle in funzione.

### **3.2 Materiale lapideo**

Comprende blocchi di marmo, lastre, piastrelle e prodotti semilavorati provenienti dall'attività svolta dalla società fallita.

Tra gli articoli rilevati vi sono marmi di scarso valore commerciale, quali marmi informi, lesionati o pezzi di modesta dimensione tra i quali scarti o rimanenze di lavorazione.

### **3.3 Sculture, opere d'arte, riproduzioni artistiche e gessi**

Tra i beni mobili rinvenuti all'interno dell'area del laboratorio sono state catalogate opere d'arte in marmo, finite o da completare, alcune di esse risultavano già imballate, sculture e formelle di varie dimensioni in gesso in gran parte rappresentanti soggetti classici ed immagini sacre.

In generale le opere d'arte rilevate sono risultate di autore sconosciuto ad eccezione di alcune sculture firmate dall'artista.

La valutazione di questi beni ha tenuto conto, per quanto possibile, della quotazione delle opere nel mercato dell'arte, nonché del costo di produzione delle opere stesse (costo del materiale + lavorazione).

Inoltre nell'analisi di stima hanno influito lo stato di finitura dell'opera, la conservazione e la consapevolezza che, in alcuni casi, la particolarità delle opere trattate riducono l'utenza di riferimento, quindi si tratta di articoli difficilmente commerciabili sul mercato.

### **3.4 Mobili ed arredo per ufficio**

Si tratta di mobili ed attrezzatura da ufficio rinvenuti all'interno dei vani situati al piano primo del laboratorio marmi.

Gli uffici comprendono i seguenti vani:

Ingresso/reception

Vano 1 – destinato a segreteria

Vano 2 – Ufficio operativo

Vano 3 – Ufficio direzionale

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento della strumentazione d'ufficio per l'assenza dell'energia elettrica.

## **4 - SCOPO E CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI BENI**

Per effettuare una corretta valutazione dei beni mobili di cui trattasi, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza, capacità produttiva 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 il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni, pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Partendo quindi dallo scopo che promuove la valutazione, procedura fallimentare, nella presente perizia si considera 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 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 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 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.)**

Tenuto conto della tipologia dei beni mobili in questione, considerate le loro caratteristiche e lo scopo dell'incarico peritale, si è ritenuto opportuno adottare un metodo di stima di tipo sintetico per comparazione diretta, ma mediato da valutazioni che tengono conto del deprezzamento conseguente all'invecchiamento/usura ed ai costi di adeguamento.

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 del valore a nuovo dei beni, dell'età (anno di fabbricazione laddove indicato), delle caratteristiche (dimensionali, produttive, ecc.), del loro stato di conservazione nonché, nella maggior parte dei casi, della loro natura specialistica. 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 dallo scrivente sono stati desunti da:

- conoscenza diretta;
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa marca o simili a quelli da stimare;
- consultazione dei siti di vendita on line con offerte di attrezzature nuove ed usate simili a quelle da stimare.



Inoltre dobbiamo aggiungere che relativamente al materiale lapideo è stato effettuato, come detto, una indagine di mercato tra gli operatori del settore (commercianti di marmo, addetti del settore, artigiani di laboratorio) e consultazioni di offerte online; al termine della ricerca, tenuto conto della tipologia del materiale presente, è stato ritenuto più idoneo utilizzare un valore alla tonnellata (ton.) per i blocchi ed al metro quadrato (mq) per le lastre.

Tuttavia per la determinazione dei valori del lapideo, oltre alla tipologia di marmo, contribuiscono generalmente altre caratteristiche essenziali quali ad esempio la qualità del materiale (nonostante provenga dalla stessa cava) la conservazione, vetustà, interezza e soprattutto la quantità di cui si può disporre.

A questo proposito è stata eseguita una ulteriore verifica del materiale lapideo accantonato all'interno del piazzale e inventariato, cercando di comprendere le qualità dello stesso in relazione alla sua possibile appetibilità nel mercato.

E' stato constatato che le caratteristiche anzidette assumono nella valutazione di cui trattasi un aspetto rilevante.

Infatti si evidenzia che il materiale presente, tra cui possiamo citare qualche lapideo quali "Marmo bianco ordinario o calacatta", fatta eccezione per qualche blocco informe e lastra, è costituito in gran parte da avanzi di lavorazioni e qualche ritaglio, come peraltro è consuetudine trovare in un laboratorio artigianale.

Inoltre, come anticipato, il materiale omogeneo rimanente degno di considerazione, "integro" dal punto di vista commerciale, non è presente in quantità tali da poter costituire beni di interesse su larga scala, la loro utilizzazione può trovare impiego solo per soddisfare piccole commesse di singoli privati.

Tutti questi aspetti, non trascurabili ai fini della scelta del tipo di stima da operare, soprattutto se svolta in ambito di una procedura fallimentare, hanno suggerito di eseguire un abbattimento della prima valutazione.

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

Definito il valore di mercato unitario, in considerazione all'eventuale esigenza di procedere alla vendita in tempi brevi, inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, si è ritenuto individuare 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 della percentuale del 30%, calcolata tenuto conto, come si è detto, dello scopo della vendita e di ulteriori componenti di abbattimento derivanti da assenza di prova, assenza di garanzia, oneri di smontaggio e affini, oneri di trasporto, ricondizionamento e messa in funzione, possibile presenza di vizi occulti, cioè vendita nello stato di "visto e piaciuto"; riguardo alla commerciabilità delle sculture, si è tenuto conto della particolarità delle opere trattate che riducono l'utenza di riferimento, quindi si tratta di articoli difficilmente commerciabili sul mercato.

## 5 – GIUDIZIO DI STIMA CONCLUSIVO

Il sottoscritto Arch. Luca Martini in qualità di perito tecnico estimatore nominato nel Fallimento della [REDACTED] procedura aperta con sentenza del Tribunale di Massa - Fallimento R.F. n. 01/2022, di valutare, mediante perizia, i beni facenti capo alla società fallita, in conclusione della presente relazione, tenuto conto dello scopo della stima e dei criteri estimativi adottati, attesta che i valori dei beni risultano essere in sintesi i seguenti.

Si riporta il valore di mercato (V.d.M.) e il valore di immediato realizzo (V.I.R.), attribuito ai beni mobili inventariati.

BENI MOBILI STIMATI	ALLEGATO	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
<b>MACCHINARI ED ATTREZZATURE PER LA LAVORAZIONE</b>	Allegato 1	€ 55.149,00	38.604,30
<b>MATERIALE LAPIDEO</b>	Allegato 2	€ 28.211,68	19.748,18
<b>SCULTURE ED OPERE D'ARTE</b>	Allegato 3	€ 37.645,00	26.351,50
<b>MOBILI ED ARREDO DA UFFICIO</b>	Allegato 4	€ 2.243,00	1.570,10
<b>VAOLORE TOTALE DEI BENI STIMATI</b>		<b>€ 123.248,68</b>	<b>€ 86.274,08</b>

### Vendita dei beni in lotti per categorie di beni

Il valori sopra espressi per i beni che costituiscono l'attivo del fallimento della [REDACTED] sono riferiti alla vendita al dettaglio di uno o più articoli.

Ciò detto, tenuto conto della diversa natura degli stessi e dello scopo della stima, lo scrivente, ha preso in considerazione, tra le varie ipotesi, quella di procedere alla vendita mediante la formazione di macro lotti per ciascuna categoria.

A seguito di questa valutazione, nel rispetto del principio del massimo realizzo entro un ragionevole intervallo di tempo, più breve rispetto ai normali tempi di commercializzazione, al fine di giungere ad una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria, si evidenzia che in caso di vendita dei beni in lotti per categoria, i valori indicati potrebbero essere scontati di un ulteriore 15 %.

BENI MOBILI STIMATI	ALLEG	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)	VENDITA A STOCK ULTERIORE RIDUZIONE DEL 15%
<b>MACCHINARI ED ATTREZZATURE PER LA LAVORAZIONE</b>	All. 1	€ 55.149,00	38.604,30	32.813,66
<b>MATERIALE LAPIDEO</b>	All. 2	€ 28.211,68	19.748,18	16.785,95
<b>SCULTURE ED OPERE D'ARTE</b>	All. 3	€ 37.645,00	26.351,50	22.398,78
<b>MOBILI ED ARREDO DA UFFICIO</b>	All. 4	€ 2.243,00	1.570,10	1.334,59
<b>VAOLORE TOTALE DEI BENI STIMATI</b>		<b>€ 123.248,68</b>	<b>€ 86.274,08</b>	<b>€ 73.332,96</b>

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

Massa 23/12/2022

Arch. Luca Martini