



**TRIBUNALE DI MASSA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N.30 Reg. Fall. Anno 2019**



\*\*\*\*\*

**AGGIORNAMENTO  
RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA  
BENI IMMOBILI**

Giudice Delegato : Dott. Alessandro PELLEGRINI  
Curatore Fallimentare : Dott. Marco Pio LAVAGGI  
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

---

Consulente tecnico: Dott. Arch. Luca Martini

---

Architetto Luca Martini  
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 45448 - Cell. 347 4760607  
@mail: [architetto.studiomartini@gmail.com](mailto:architetto.studiomartini@gmail.com) - [luca.martini@archiworldpec.it](mailto:luca.martini@archiworldpec.it)

## INDICE

PREMESSA	pag.	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag.	2
1. – NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	pag.	4
2. – CARATTERISTICHE DEI BENI E LORO UTILIZZO	pag.	5
3. – DESTINAZIONE URBANISTICA	pag.	8
4. – IDENTIFICATIVO CATASTALE E CONSISTENZE	pag.	9
5. – CONFINI	pag.	10
6. – PROVENIENZA	pag.	11
7. – SCOPO, CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE	pag.	12
8. – FORMAZIONE LOTTI DI INTERESSE	pag.	20
9. – ISPEZIONE IPOTECARIA	pag.	21

## ALLEGATI

1. - Documentazione fotografica;
2. - Estratto di mappa catastale vigente con evidenziato i terreni in esame;
3. - Visure catastali;
4. - Certificato di Destinazione Urbanistica;
5. - Atto Provenienza degli Immobili;
6. - Estratto dal Regolamento Urbanistico: Scheda ACO 2.01 “Ambito di completamento Organico 2.01”;
7. – Visure ipocatastali;
8. – Visure catastali delle proprietà confinanti con gli immobili in esame.

## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Massa Carrara al n°186, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, a seguito dell'incarico ricevuto in data 05/09/2019, ai sensi dell'art. 87 della Legge Fallimentare, dal Dott. Marco Pio Lavaggi nella sua qualità di Curatore del Fallimento [REDACTED] con la presente perizia attesta quanto sotto esposto, in relazione al valore dei beni facenti parte dell'attivo della procedura fallimentare aperta nei confronti della [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Massa in data 17.06.2019, Fallimento n° 30/2019.

Lo scopo della presente perizia è quello di determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni immobili ubicati all'interno dell'Area industriale denominata "ex Dalmine" di Massa di proprietà della [REDACTED]

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti attraverso sopralluoghi ed accertamenti diretti svolti dallo scrivente presso i beni oggetto di stima e le dovute indagini presso i pubblici uffici, eseguiti nell'arco temporale tra ottobre e novembre 2019, integrati nel mese di gennaio 2020 ed aggiornati nel mese di marzo 2020 con il presente elaborato, come di seguito descritto. Le operazioni peritali sono iniziate in seguito al conferimento dell'incarico avvenuto tramite Posta Elettronica Certificata in data 12/09/2019 ricevuta dal Curatore Fallimentare Dott. Marco Pio Lavaggi.

- il giorno 20/09/2019 alle ore 15:30 il CTU ha svolto un primo sopralluogo nel Comune di Massa nell'area ex Dalmine della Zona Industriale Apuana accompagnato dal Curatore Fallimentare Dott. Lavaggi, per eseguire una ricognizione sommaria al fine di localizzare e verificare il libero accesso dei terreni da periziare. In questa sede è stato constatato che i terreni posti lungo la Via provinciale Massa Avenza erano interclusi e per accedervi era necessario passare

- da proprietà di terzi, ovvero attraverso le ditte operanti a confine con detti immobili. L'unico "varco" da ritenersi accessibile, in quanto la [REDACTED] risulta proprietaria per quote pari a 270/1470, è rappresentato dal mapp. 363, ma il transito attraverso lo stesso era comunque impedito da una cancellata, come si evince dalla foto n°6 della documentazione fotografica allegata alla prima perizia;
- il giorno 25/09/2019 alle ore 10:00 è stato svolto un accesso al Comune di Massa per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) degli immobili;
  - il giorno 14/10/2019 alle ore 16:00 è stato svolto il sopralluogo presso gli immobili per verificarne le caratteristiche e realizzare la necessaria documentazione fotografica. Il "varco" del mapp. 363 risultava ancora chiuso dalla cancellata.
  - il giorno 05/12/2019 è stato ritirato il C.D.U. presso il settore urbanistica del Comune di Massa; si evidenzia che dalla data della richiesta al ritiro del C.D.U., si è dovuto attendere la conclusione dell'iter di approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, divenuto efficace nel mese di novembre 2019;
  - successivamente al deposito della perizia, avvenuto in data 10/12/2019, lo scrivente ha eseguito, su richiesta del Curatore Fallimentare, un ulteriore sopralluogo ricognitivo in data 19/12/2019 alle ore 15:30, accompagnato dallo stesso Curatore, per riscontrare la presenza e la tipologia delle aziende confinanti e quindi verificare la possibilità di formare dei Lotti di "Interesse" al fine di poterne proporre, eventualmente, l'acquisto alle stesse. A questa ricognizione è seguita una ricerca catastale ed una relazione finale, i cui allegati (allegato n°8) sono stati inviati al curatore tramite posta elettronica in data 15/01/2020, e la relazione inserita nel presente elaborato al capitolo 8.
  - a seguito del provvedimento emesso in data 25/02/2020, con la quale il G.D. rilevava la carenza della documentazione fotografica allegata alla perizia depositata, lo scrivente in data 11/03/2020 alle ore 16:00 si recava nuovamente presso gli immobili in esame e, con la preventiva autorizzazione della ditta ivi operante [REDACTED] riusciva ad accedere al "varco" del mapp. 363 per raggiungere, accompagnato da un loro delegato, i terreni posti lungo Via Massa Avenza (mappali 365; 333; 362) e realizzare idonea documentazione fotografica.
- Corre l'obbligo di segnalare che durante la ricognizione è stata rilevata la realizzazione di una cabina di metano sul mappale 359.

## 1. – NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Oggetto di valutazione sono diversi appezzamenti di terreno posti all'interno di una vasta area industriale nella prima periferia sud-occidentale della città di Massa in direzione Carrara, zona delimitata da Via Massa Avenza a sud, da Via degli Uliveti ad est e da Via Dorsale a nord.

L'area presenta le tipiche infrastrutture di una moderna Zona Industriale, ampia e rettilinea viabilità, reti elettriche, idriche e fognarie adeguate, impianto di depurazione consortile ed è caratterizzata dalla presenza di numerosi capannoni a destinazione artigianale-industriale ed importanti centri direzionali.

Essendo una zona a vocazione essenzialmente produttiva, i servizi non sono presenti in modo capillare su questa porzione del territorio, ma la relativa vicinanza al centro compensa tale carenza.

La zona, nel suo complesso, risulta di buona appetibilità sul mercato immobiliare di tipo industriale e direzionale.

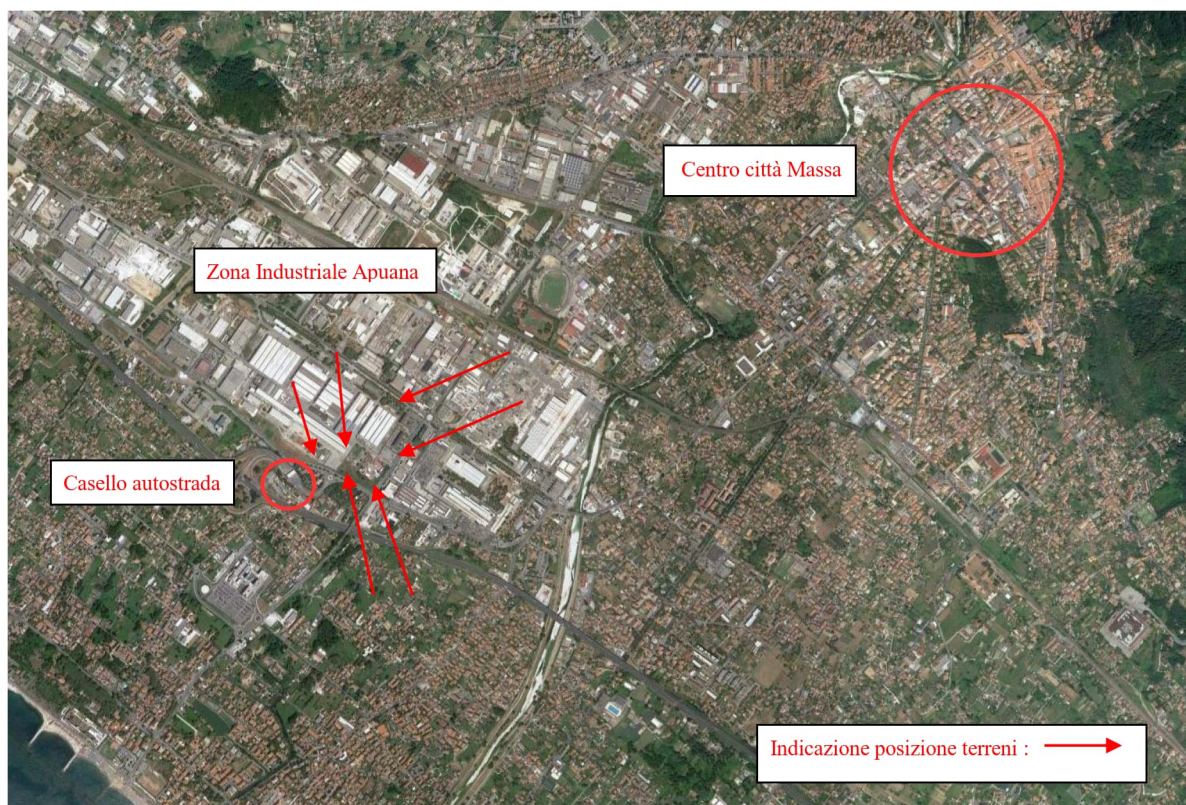


Foto 1: Inquadramento territoriale con indicazione della posizione degli immobili in oggetto

Fonte: GoogleMaps

## 2. – CARATTERISTICHE DEI BENI E LORO UTILIZZO

I terreni in valutazione sono posti all'interno della zona industriale nell'area denominata "ex Dalmine", a breve distanza tra di loro ma con caratteristiche ed utilizzi diversi.

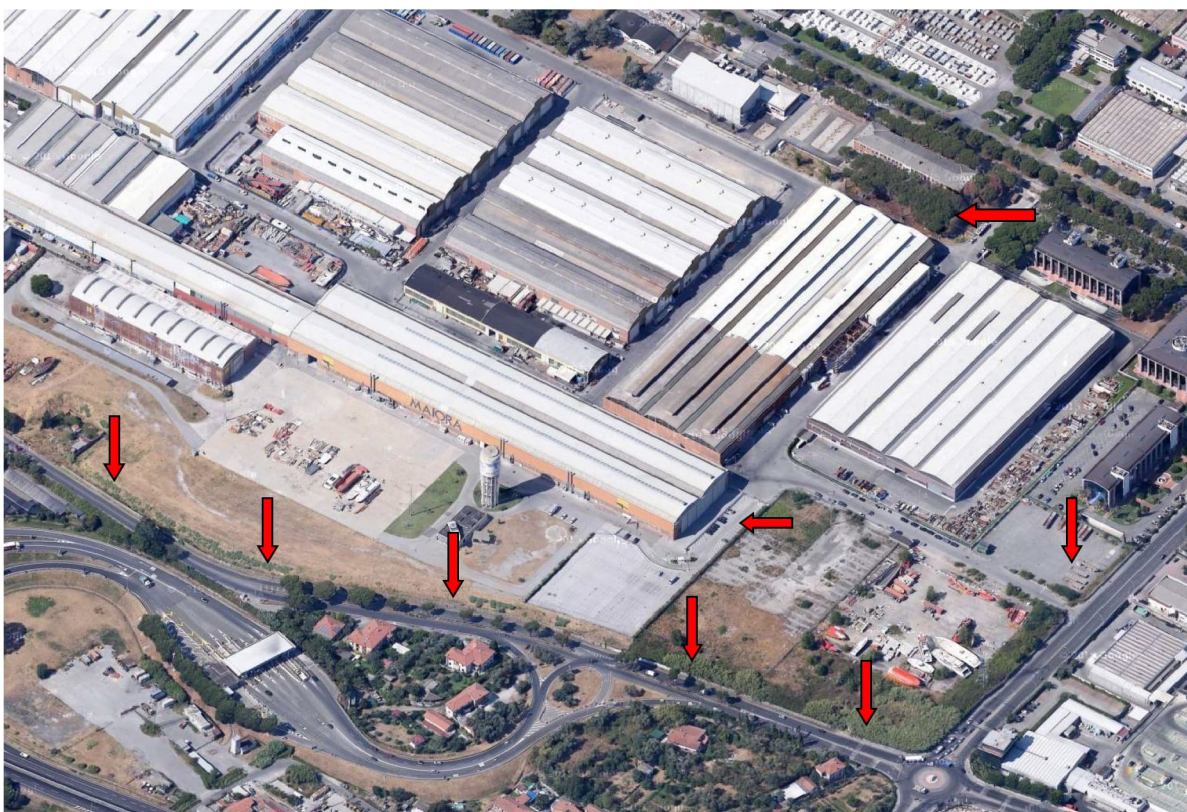


Foto 2: Inquadramento territoriale con indicazione della posizione degli immobili in oggetto

Fonte: GoogleMaps

Si procede a differenziare la descrizione per meglio evidenziare i singoli aspetti e caratteristiche.

### **MAPPALI 365, 333, 362 e 311**

Serie di terreni che ricadono a confine con la strada provinciale Via Massa Avenza (vedi foto successiva), tutti confinanti tra loro a formare un unico corpo stretto e allungato nella direttrice est – ovest praticamente pianeggianti, tranne la fascia di circa ml. 5 (scarpata) posta a confine con la strada provinciale e a ridosso del casello autostradale che rimane a quota inferiore. I terreni, come si evince dalla foto che segue, risultano destinati ad area di stoccaggio dei prodotti della lavorazione e materiali diversi delle attività industriali adiacenti. I mappali attuali,

infatti, dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano derivare da frazionamenti catastali di particelle limitrofe a utilizzo industriale (nel capitolo dedicato all'identificativo catastale dei beni, tali frazionamenti verranno citati). Al momento del sopralluogo i terreni risultano recintati in parte.



### **MAPPALE 363**

Terreno pianeggiante completamente asfaltato e senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo (identificato con il mappale 183) dal quale è stato stralciato catastalmente, a destinazione artigianale. Risulta recintato lungo i lati est e nord.



**MAPPALI 359, 360 E 361**

Serie di terreni che ricadono a confine con una strada di viabilità interna al Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine, vicino a Via Dorsale, tutti confinanti tra loro a formare un corpo di forma rettangolare regolare.

Il compendio è completamente pianeggiante e risulta destinato ad area a verde, ricoperta da vegetazione spontanea e alberature. I mappali attuali, dalle ricerche effettuate presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto), risultano derivare da frazionamenti catastali di particelle limitrofe (nel capitolo dedicato all’identificativo catastale dei beni, tali frazionamenti verranno citati).

Al momento del sopralluogo i terreni non risultano recintati.



Mapp.359, 360 e 361

Aggiornamento fotografico al 11/03/2020

**MAPPALE 313**

Il mappale 313 rappresentato nella foto successiva, è costituito da una terreno posto lungo con Via degli Oliveti e ad angolo con una strada di collegamento alla viabilità interna al Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine.

Lo stesso di forma rettangolare regolare, risulta completamente pianeggiante, asfaltato, non recintato, e assieme al limitrofo e complanare mapp. 288, avente identiche caratteristiche, è destinato a parcheggio pubblico.

Realizzato per rispondere agli standards urbanistici del Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine nonché alle esigenze dei capannoni industriali ivi presenti sprovvisti di parcheggio, attualmente viene utilizzato dai lavoratori delle varie attività artigianali ed industriali presenti nella zona nonché dai fruitori del confinante centro direzionale “OLIDOR”.





Aggiornamento fotografico al 12/03/2020

Mapp. 313

### 3. – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale di Massa con delibera 142/2019 e pubblicato il 9 ottobre sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, è divenuto efficace dal giorno 8 novembre sul 90% del territorio comunale. Tutti i terreni oggetto della presente trattazione ricadono, come anticipato, all'interno del perimetro del Consorzio Zona Industriale Apuana disciplinato dalle specifiche Norme Tecniche di Attuazione contenute nel R.U. Nello specifico nell'area ex Dalmine il R.U. prevede il completamento del relativo Piano di Lottizzazione Convenzionata e gli immobili in esame sono disciplinati dalla SCHEDA ACO 2.01 - *Ambito completamento organico 2.01*.

Di seguito si indicano in sintesi le destinazioni dei terreni rimandando all'allegato n.6 CDU una più accurata consultazione.

- mappale 365: parte industriale/artigianale, parte viabilità esistente, parte area di frangia urbana, soggetto in parte a fascia di rispetto autostradale;
- mappale 333: parte industriale/artigianale, parte viabilità esistente, soggetto in parte a fascia di rispetto autostradale;
- mappale 362: parte industriale/artigianale, parte viabilità esistente, parte spazi pubblici attrezzati a parco, soggetto in parte a fascia di rispetto autostradale;
- mappale 311: parte lotti liberi edificabili (L.L.E.), parte viabilità esistente, soggetto

in parte a fascia di rispetto autostradale;

- mappale 363: parte industriale/artigianale, parte lotti liberi edificabili (L.L.E.);
- mappale 313: parcheggi pubblici;
- mappali 359, 360 e 361: commerciale/direzionale;

Dalla disamina della nuova normativa del Regolamento Urbanistico è emerso che i mappali 311 e 363 classificati in parte quali Lotti liberi edificabili (LLE) sono in realtà delle aree scariche di potenzialità edificatoria in quanto i lotti edificatori interessati dai suddetti mappali derivano, in origine, dal piano di lottizzazione convenzionata dell'area ex-Dalmine, il RU, mediante l'ambito di completamento organico ACO.2.01, conferma ed attribuisce una potenzialità "a corpo" alla quale i due mappali in oggetto non hanno concorso.

#### 4. – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZE

I beni interessati dalla valutazione in oggetto sono individuati nella cartografia secondo l'estratto di mappa sotto riportato:



Di seguito si rimette un prospetto indicante i dati sommari dei beni immobili in questione, rimandando alle visure e alle planimetrie catastali allegata un più preciso e dettagliato riscontro (allegati n°2, 3; 4).

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali  
Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza (mq)
111	365	F/1	-	915
111	333	F/1	-	1340
111	362	F/1	-	3872
111	363	F/1	-	1471
111	311	F/1	-	3246
111	359	F/1	-	519
111	360	F/1	-	316
111	361	F/1	-	125
111	313	F/1	-	1444

Il mappale 365 deriva dal frazionamento del mappale 184 con Tipo di Aggiornamento presentato in Catasto al Prot. 50519/98;

Il mappale 333 deriva dal frazionamento del mappale 265 con Tipo di Aggiornamento presentato in Catasto al Prot. 46386/98;

I mappali 362, 363 e 311 derivano dal frazionamento del mappale 183 con Tipo di Aggiornamento presentato in Catasto al Prot. 62233/96;

I mappali 359, 360 e 361 derivano dal frazionamento del mappale 250 con Tipo di Aggiornamento presentato in Catasto al Prot. 30348/99

## 5. – CONFINI

Il mappale 365 risulta confinante con il mappale 184 e proseguendo in senso orario con i mappali 99, 100, 270, 333.

Il mappale 333 risulta confinante con il mappale 266 e proseguendo in senso orario con il mappale 365; 332 362.

Il mappale 362 risulta confinante con Via Massa Avenza e proseguendo in senso orario con il mappale 268; 333; 183; 363; 311.

Il mappale 311 risulta confinante con Via Massa Avenza e proseguendo in senso

orario con il mappale 362; 308; 410; 413; 412; 380; 309.

Il mappale 363 risulta confinante con il mappale 362 e proseguendo in senso orario con il mappale 183; viabilità interna (290); 308.

Il mappale 313 risulta confinante con viabilità interna (290) e proseguendo in senso orario con il mappale 288; 364.

Il mappale 359 risulta confinante con viabilità interna (290) e proseguendo in senso orario con il mappale 358; 250; 360.

Il mappale 360 risulta confinante con viabilità interna (290) e proseguendo in senso orario con il mappale 359; 250; 361.

Il mappale 361 risulta confinante con viabilità interna (290) e proseguendo in senso orario con il mappale 360; 250.

## 6. – PROVENIENZA

I diritti di proprietà sui beni oggetto di stima sono pervenuti alla società

in forza dei seguenti atti (allegato n°5):

I mappali 362; 333; 365 - per la quota di diritti pari a 3104/9247 – derivati da Decreto di Trasferimento del 06/08/2004 del Tribunale di Massa, Trascrizione in atti 02/11/2004 - Rep. 845;

I mappali 359,360 e 361 - per la quota di diritti pari a 1/1 – derivati da Decreto di Trasferimento del 06/08/2004 del Tribunale di Massa, Trascrizione in atti 02/11/2004 - Rep. 845;

Il mappale 313 - per la quota di diritti pari a 200/1438 – derivato da Decreto di Trasferimento del 06/08/2004 del Tribunale di Massa, Trascrizione in atti 02/11/2004 - Rep. 845;

Il mappale 363 - per la quota di diritti pari a 270/1470 – derivato da Decreto di Trasferimento del 06/08/2004 del Tribunale di Massa, Trascrizione in atti 02/11/2004 - Rep. 845;

Il mappale 311 - per la quota di diritti pari a 2832/9373 – derivato da Decreto di Trasferimento del 21/12/2010 del Tribunale di Massa, Voltura in atti 03/06/2011 - Rep. 1268.

## 7. – SCOPO, CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Lo scopo della stima, accennato in premessa, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative ( ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili; 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”*, ovvero il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. 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.

Nella presente perizia si considera l'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 in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (VIR)** 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.

Quindi per procedere alla stima del Valore di Immediato Realizzo, si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e sulla loro appetibilità sul mercato immobiliare; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del valore di mercato ( **VM** ).

### **Valore di Mercato (VM)**

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici,

avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Nel caso in esame per giungere allo scopo per il quale la perizia è effettuata è necessario considerare preliminarmente gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore finale, è quello del "valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno o degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche e tipologia degli immobili oggetto di stima, sulla base delle indagini di mercato condotte attraverso la consultazioni di diversi fonti di informazione quali:

- conoscenza diretta;
- valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- borsino immobiliare;
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona;
- comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili.

si è ritenuto di poter procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato riferibile a un capannone tipo, presente all'interno della zona di riferimento.

Una volta calcolato il valore unitario si procederà a determinare quello dei terreni quali pertinenze "tipo" sulla base di quanto previsto dal DPR 138/98.

## **Analisi generale del mercato e del segmento di mercato di riferimento**

L'analisi generale del mercato immobiliare nazionale a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, evidenzia una lieve ripresa del numero delle contrattazioni concluse e analogamente al quadro nazionale, nel settore produttivo il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nella Provincia di Massa-Carrara segnala una leggera ripresa. Infatti è stato sufficiente una ricerca all'interno dell'ambito territoriale di riferimento della Zona OMI al fine di reperire gli atti di compravendita necessari a giustificare un procedimento di stima comparativo diretto.

Il procedimento comparativo si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- 1) Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio precedente;
  
- 2) Riallineamento dei prezzi dei beni non perfettamente omogenei per epoca e localizzazione.

L'indagine di mercato, condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto, ha portato all'individuazione di tre beni di caratteristiche simili, comparabili, posti all'interno della stessa microzona o comunque nella Zona Industriale di Massa. L'elenco e le caratteristiche dei singoli beni sono riportati nella tabella che segue:

Id.	Atto	Notaio	Zona OMI	Fg.	P.IIa	Sub	Consist (mq)	Valore (€)	Valore €/mq
1	Rep.1701 del 06/04/2017	Flamigni Silvia	D3	87	230	2	<b>696</b>	<b>405.000</b>	<b>581</b>
2	Rep. 135588 del 03/07/2018	Bianchi Alessandra	D1	128	753	4	<b>778</b>	<b>390.000</b>	<b>501</b>
3	Rep.7516 del 29/04/2019	Petrillo Luciano	D4	89	51	10	<b>915</b>	<b>400.000</b>	<b>437</b>

Per tener conto del differente apprezzamento del mercato dovuto alla diversa ubicazione, si confrontano, rapportandoli, i valori medi delle tre zone OMI relativi alla tipologia “Capannoni industriale”. Dall’esame, risulta che nelle tre zone OMI i valori risultano identici, pertanto il valore unitario che si andrà a calcolare, quale media tra i tre atti sopradescritti, risulterà già corretta.

Il valore unitario determinato con la media dei singoli valori risulta pari a €/mq 506.

Per opportuno confronto, sono stati individuati i valori unitari corrispondenti alla tipologia in esame indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate. Nelle fattispecie per la zona D4 “INDUSTRIALE APUANA” di appartenenza, l’OMI nel semestre 2019/1 riporta i seguenti valori:

Capannoni Industriali in stato di conservazione normale (n):

- Valore di mercato minimo € 460,00 a mq
- Valore di mercato massimo € 690,00 a mq

Il valore di € 506,00/mq precedentemente calcolato è sostenibile in quanto rientra nell’intervallo OMI.

Attraverso il criterio di omogeneizzazione ai sensi del DPR 138/98 che prevede nel terziario per le dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento o a servizio) un coefficiente del 10% si procede alla seguente considerazione:

risulta necessario effettuare un’opportuna ponderazione sui singoli mappali in



quanto i dati rilevati sono disaggregati sia per destinazione che per caratteristiche intrinseche che di conseguenza determinano un diverso peso alle aree che vengono valutate.


#### MAPPALI 365, 333, 362 e 311

I mappali 365, 333, 362 e 311 presentano una parte scoscesa verso la sede stradale che risulta di fatto inutilizzabile (allegato n°1- da foto 2 a 16).

Il coefficiente di omogeneizzazione risulta attendibile nella misura del 7%.

Mapp 365, 333, 362 e 311:  $\text{€/mq. } 506 \times 0,07 = \text{€/mq. } 35,42$

#### MAPPALE 363

Il mappale 363 risulta completamente pianeggiante e asfaltato, quindi ben utilizzabile dall'attività limitrofa,  che peraltro ne ha già interdetto il libero accesso mediante l'apposizione di un cancello carrabile all'ingresso del mappale (risultato chiuso nei due sopralluoghi), quindi, di fatto, ne ha il possesso sfruttando tutta la sua superficie, che ricordiamo svilupparsi verso mare fino ad arrivare ai terreni in esame posti lungo la provinciale Massa Avenza quale area manovra e parcheggio per il personale (allegato n°1- foto 17; 18; 19; 20;21); in questo caso si ritiene mantenere il coefficiente del 10%.

Mapp.363:  $\text{€/mq. } 506 \times 0,10 = \text{€/mq. } 50,60$

#### MAPPALI 359, 360 e 361

Risultano esterni a qualsiasi attività industriale/artigianale e utilizzati a verde.

Il coefficiente di omogeneizzazione risulta attendibile nella misura del 5%.

Inoltre, come anticipato in premessa nel paragrafo dedicato allo svolgimento delle operazioni peritali, si evidenzia che nel tempo intercorso tra i primi sopralluoghi eseguiti nelle date del 20/09/2019 e 14/10/2019, all'ultima ricognizione di aggiornamento della presente perizia, 11/03/2020, sul mapp. 359 è stata realizzata una cabina del metano come si evince nella foto che segue e nell'allegata documentazione fotografica, foto n°24. Pertanto per questo terreno si ritiene utilizzare un differente coefficiente di omogeneizzazione nella misura pari al 3%.

Mapp. 360 e 361:  $\text{€/mq. } 506 \times 0,05 = \text{€/mq. } 25,30$

Mapp. 359:  $\text{€/mq. } 506 \times 0,03 = \text{€/mq. } 15,18$



Aggiornamento fotografico al 11/03/2020

### MAPPALE 313

Il mappale 313 destinato a parcheggio, completamente pianeggiante e asfaltato (allegato n°1- foto 25 e 26), riveste un importante compito all'interno del PLC ex Dalmine, tuttavia avendo una destinazione pubblica, si ritiene attribuire un coefficiente pari a 5%.

Mapp. 313:  $\text{€}/\text{mq. } 506 \times 0,05 = \text{€}/\text{mq. } 25,30$

Oltre alle suddette ponderazioni riguardanti le peculiarità, si evidenzia che i diritti di proprietà della [redacted] sui terreni in esame, ad esclusione dei mappali 359, 360 e 361, stimati per la piena proprietà, risultano in quota di proprietà indivisa (comunione con altri singoli comproprietari); quest'ultima condizione richiede un'ulteriore riflessione nella valutazione di mercato finale.

Nello specifico verificata la impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento e tenuto conto della maggior difficoltà di vendita, la valutazione della sola quota sarà deprezzata del 15%.

Quindi dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi e verifiche presso gli immobili ed i pubblici uffici, effettuate le opportune ponderazioni, si riassumono nella seguente tabella i valori finali di mercato ritenuti più congrui degli immobili in trattazione, a novembre 2019 e delle relative quote di diritti di proprietà.

**VALORI DI MERCATO**

Oggetto	Sup. Catastale mq.	Prezzo unitario €/mq	Valore piena proprietà €	Quota diritti proprietà	Valore beni stimati	Deprezzamento quota di proprietà indivisa	Valore di Mercato (V.d.M.)
Mapp. 365	915	€ 35,42	€ 32.409,30	3104/9247	€ 10.879,04	15%	<b>€ 9.247,18</b>
Mapp. 333	1340	€ 35,42	€ 47.462,80	3104/9247	€ 15.932,14	15%	<b>€ 13.542,32</b>
Mapp.362	3872	€ 35,42	€ 137.146,24	3104/9247	€ 46.036,76	15%	<b>€ 39.131,24</b>
Mapp. 311	3246	€ 35,42	€ 114.973,32	2832/9373	€ 34.738,55	15%	<b>€ 29.527,76</b>
Mapp. 363	1471	€ 50,60	€ 74.432,60	270/1470	€ 13.671,29	15%	<b>€ 11.620,59</b>
Mapp.359	519	€ 15,18	€ 7.878,42	1/1	€ 7.878,42	-	<b>€ 7.878,42</b>
Mapp.360	316	€ 25,30	€ 7.994,80	1/1	€ 7.994,80	-	<b>€ 7.994,80</b>
Mapp. 361	361	€ 25,30	€ 9.133,30	1/1	€ 9.133,30	-	<b>€ 9.133,30</b>
Mapp. 313	1444	€ 25,30	€ 36.533,40	200/1438	€ 5.081,08	15%	<b>€ 4.318,91</b>

**Valore di Immediato Realizzo (VIR)**

Al fine di individuare il valore di Immediato Realizzo dei beni in esame lo scrivente, tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli alla procedura fallimentare, ed in considerazione della tipologia dei beni che li rende di difficile appetibilità nel mercato immobiliare, ha determinato il Valore di Immediato Realizzo dei beni in esame, applicando una riduzione del 35% al loro Valore di Mercato predeterminato, a seguito della necessità di una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

Per gli immobili in quota pro indivisa, in considerazione della probabile necessità di dover istaurare un giudizio di divisione per un loro autonomo e libero godimento e quindi procedere alla vendita, è stata applicata una maggiore riduzione pari al 50% del loro Valore di Mercato predeterminato.

**VALORI DI IMMEDIATO REALIZZO**

Oggetto	Sup. mq.	Valore di Mercato (V.d.M.)	Riduzione V.d.M.	Valore di Immediato Realizzo (V.I.)
Mapp. 365	915	€ 9.247,18	50%	<b>€ 4.623,59</b>
Mapp. 333	1340	€ 13.542,32	50%	<b>€ 6.771,16</b>
Mapp.362	3872	€ 39.131,24	50%	<b>€ 19.565,62</b>
Mapp. 311	3246	€ 29.527,76	50%	<b>€ 14.763,88</b>
Mapp. 363	1471	€ 11.620,59	50%	<b>€ 5.810,29</b>
Mapp.359	519	€ 7.878,42	35%	<b>€ 5.120,97</b>
Mapp.360	316	€ 7.994,80	35%	<b>€ 5.196,62</b>
Mapp. 361	361	€ 9.133,30	35%	<b>€ 5.936,64</b>
Mapp. 313	1444	€ 4.318,91	50%	<b>€ 2.159,45</b>

**RIEPILOGO VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI RICONDUCIBILI IN QUOTA O IN PIENA PROPRIETA' ALLA**

Oggetto	VALORE DI MERCATO	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO
Mapp. 365	<b>€ 9.247,18</b>	<b>€ 4.623,59</b>
Mapp. 333	<b>€ 13.542,32</b>	<b>€ 6.771,16</b>
Mapp.362	<b>€ 39.131,24</b>	<b>€ 19.565,62</b>
Mapp. 311	<b>€ 29.527,76</b>	<b>€ 14.763,88</b>
Mapp. 363	<b>€ 11.620,59</b>	<b>€ 5.810,29</b>
Mapp.359	<b>€ 7.878,42</b>	<b>€ 5.120,97</b>
Mapp.360	<b>€ 7.994,80</b>	<b>€ 5.196,62</b>
Mapp. 361	<b>€ 9.133,30</b>	<b>€ 5.936,64</b>
Mapp. 313	<b>€ 4.318,91</b>	<b>€ 2.159,45</b>
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 132.394,52</b>	
<b>TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO</b>		<b>€ 69.948,22</b>

## 8. – FORMAZIONE LOTTI DI INTERESSE

Data la tipologia dei beni periziati che li rende di difficile appetibilità nel mercato immobiliare è stata eseguita una ricognizione dell'area in data 19/12/2019 per riscontrare la presenza e la natura delle aziende presenti nell'area circostante e quindi verificare la possibilità di formare dei Lotti di "Interesse" al fine di poterne proporre, eventualmente, l'acquisto alle Ditte con essi confinanti.

A questo scopo, dopo la ricognizione dell'area e una ricerca catastale, si possono prospettare i seguenti cinque lotti con indicati i dati catastali identificativi delle proprietà confinanti e rimandando per una precisa consultazione alle allegate visure catastali dell'allegato n°8, riportanti anche i nominativi delle relative proprietà.

**LOTTO N.1** : Costituito dal mappale **365** posto lungo la strada provinciale Via Massa Avenza.

Valore immediato realizzo € 4.623,59

Risulta confinante con l'azienda operante nel capannone industriale al foglio 111 mapp. 184.

**LOTTO N.2** : Costituito dai mappali **333** e **362** posti lungo la strada provinciale Via Massa Avenza e mapp. **363** asfaltato e senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo di altra proprietà (mapp 183).

Valore immediato realizzo € 32.147,07

Risultato tutti confinanti con il capannone industriale al foglio 111 mapp. 183.

**LOTTO N.3** : Costituito dal mapp. **311** posto lungo la provinciale Via Massa Avenza.

Valore immediato realizzo € 14.763,88.

Risulta confinante con i lotti edificatori del piano di lottizzazione convenzionata dell'area ex-Dalmine, identificati con i numeri 1a, 1b e 2, catastalmente corrispondenti ai mapp.i 380, 413, 411,410 e 306 del foglio 111.

**LOTTO N.4** : Costituito dal mapp. **313** posto lungo con Via degli Oliveti e ad angolo con una strada di collegamento alla viabilità interna al P.L.C. ex Dalmine, destinato a parcheggio pubblico, senza interruzione di continuità con il piazzale limitrofo di altra proprietà al mapp 288, anch'esso destinato a parcheggio pubblico.

Valore immediato realizzo € 2.159,45.

Risulta confinante con il centro direzionale "Olidor" al foglio 111 mapp. 364.

**LOTTO N.5** : Costituito dai mappali **359, 360 e 361** posti a confine con una strada di viabilità interna al Piano di Lottizzazione Convenzionata ex Dalmine, vicino a Via Dorsale, tutti confinanti tra loro a formare un corpo di forma rettangolare regolare, utilizzati ad area a verde.

Valore immediato realizzo € 16.254,23

Risultano tutti confinanti con l'edificio al foglio 111 mapp. 250.

## 9. – ISPEZIONE IPOTECARIA

A conclusione della presente perizia lo scrivente ha provveduto ad effettuare presso la conservatoria dei Pubblici Registri un'ispezione ipotecaria di tutti gli immobili oggetto di perizia come indicati nella tabella che segue, le cui visure ipocatastali vengono inserite allegato al n°7.

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Servizi Catastali Comune di Massa (MS), Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza (mq)
111	365	F/1	-	915
111	333	F/1	-	1340
111	362	F/1	-	3872
111	363	F/1	-	1471
111	311	F/1	-	3246

111	359	F/1	-	519
111	360	F/1	-	316
111	361	F/1	-	125
111	313	F/1	-	1444

seguono le visure ipocatastali all'allegato n°7

.....

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 17.03.2020

il CTU  
Arch. Luca Martini

