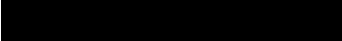


TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali e Crisi di Impresa

* * * * *

Liquidazione Giudiziale:  - *R.G. n. 22/2023*

Giudice Delegato: *Dott.ssa Elisa Pinna*

Curatori: *Avv. Davide Cagetti - Dott. Attilio Menchinelli*

FASCICOLO UNITARIO DI STIMA

Collegio degli estimatori:

- **Maurizio Tonini** – Dottore Commercialista – Revisore Legale
- **Fabio Bernardini** – Ingegnere
- **Marco Bondielli** - Architetto

TRIBUNALE DI MASSA

Liquidazione Giudiziale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. - R.G. n. 22/2023**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Curatori: **Dott. Attilio Menchinelli - Avv. Davide Cagetti**

* * *

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO RELATIVO ALL'AZIENDA DI PERTINENZA

DELLA SOCIETÀ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.

* * * * *

Relazione di stima del complesso aziendale della società XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., operante nel settore della lavorazione del legno e della produzione di pallets (pancali) per prodotti industriali e commerciali, nei confronti della quale, con sentenza del tribunale di Massa n. 33/2023 pubblicata il 20.10.2023, è stata aperta la liquidazione giudiziale,.

NOTE INTRODUTTIVE

Il sottoscritto Dott. Maurizio Tonini, nato a Carrara (MS) il 01.05.1956, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti della Provincia di Massa Carrara – Revisore Legale - con Studio in Carrara (MS) V.le XX Settembre n.150, conformemente all'incarico ricevuto dalla curatela della procedura di liquidazione giudiziale della società XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., dopo un attento esame della documentazione contabile ed amministrativa messa a disposizione dai Curatori o reperita presso i pubblici uffici, preso atto degli elaborati prodotti dai professionisti incaricati della stima dei beni mobili e del compendio immobiliare, esperiti gli opportuni sopralluoghi, tenuto conto del settore produttivo in cui operava l'azienda, della tipologia e dimensioni delle aziende appartenenti a tale settore, con la presente relazione espone i risultati della valutazione peritale.

DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA E TERZIETÀ.

Il sottoscritto in relazione alla nomina per l'incarico di cui sopra dichiara e attesta di non avere avuto legami con la suddetta società, i suoi soci, o gli organi amministrativi; di non avere avuto rapporti di natura personale o professionale tali da comprometterne l'indipendenza o la terzietà.

I - ANNOTAZIONI CARATTERISTICHE DELL'AZIENDA

La società "XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l." risulta costituita in data 12.02.1993 ed iscritta presso il Registro Società Massa Carrara in data 16.03.1993. In origine il capitale sociale ammontava a lire 30.000.000 convertito in euro 15.600 nel corso dell'anno 2001 e poi portato a euro 117.000,00 nel corso del 2004.

L'oggetto sociale è rimasto nel tempo quello della "*Segheria legnami, lavorazioni, trasformazioni e commercio di legnami in genere, industria boschiva e autotrasporto merci*".

Si tratta pertanto di un'azienda che ha operato nel settore della lavorazione del legno da decenni, col tempo acquistando una buona notorietà e una discreta clientela.

In particolare la società era specializzata nella produzione di *pallet*. I *pallet*, o paletta di carico (definito in forma colloquiale anche come pedana, pancale o bancale) sono attrezzature utilizzate per l'appoggio di vari tipi di materiale. Sono destinati ad essere immagazzinati nelle industrie, mossi con attrezzature specifiche come carrelli elevatori e transpallet e trasportati con vari mezzi di trasporto. Sono piattaforme orizzontali che sostengono le merci e aiutano a mantenerle in posizione mentre vengono trasportate da un luogo all'altro utilizzando un caricatore frontale o un carrello elevatore. Lo scopo primario è quello di velocizzare la movimentazione sia in blocco che singolarmente delle merci. Quello secondario riguarda l'utilità e la facilità nella gestione del magazzino.

L'Italia ospita un numero significativo di aziende specializzate nella produzione di pallets, che variano da piccole e medie imprese a realtà più grandi e strutturate.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. è certamente inquadrabile nel settore delle piccole imprese. Queste aziende si distinguono per la capacità di offrire prodotti personalizzati in base alle esigenze specifiche dei clienti, oltre alla produzione standardizzata di pallets.

Il posizionamento geografico dei produttori di pallets in Italia rivela una distribuzione capillare, che risponde alle esigenze logistiche e produttive del paese. L'Italia, grazie alla sua posizione strategica nel Mediterraneo e alla sua forte tradizione manifatturiera, ospita un numero significativo di produttori di pallets, i quali giocano un ruolo cruciale nell'economia nazionale e internazionale.

La produzione è concentrata principalmente nelle regioni del Nord, dove l'industria manifatturiera e la logistica hanno un peso economico maggiore. Regioni come la Lombardia, il Veneto e l'Emilia-

Romagna si distinguono per la presenza di aziende leader nel settore. Queste aree sono caratterizzate da una forte presenza industriale e da una rete logistica efficiente, che include alcuni dei principali porti e aeroporti del paese, facilitando così l'esportazione e l'importazione di merci.

Proprio il fattore logistico rappresenta un fattore di interesse per l'azienda, considerata la particolare zona geografica che favorisce sia l'approvvigionamento della materia prima che il trasporto terrestre o marittimo dei prodotti finiti.

ANALISI DEL SETTORE

L'analisi del settore delle falegnamerie industriali negli ultimi cinque anni evidenzia una tendenza alla crescita. Ciò è dovuto a diversi fattori, tra cui la domanda stabile di prodotti in legno, l'innovazione tecnologica e l'espansione dei mercati di esportazione.

Il settore della produzione industriale in Italia, in particolare quello relativo alle falegnamerie e ai fornitori di pallets per il carico di merci, rappresenta un segmento significativo dell'economia nazionale. A seconda dell'applicazione, possono essere fatte di vari materiali come legno, plastica, metallo e così via.

Nel 2020, il mercato globale dei pallet valeva circa 83 miliardi di dollari. Nel periodo di proiezione di 2021-2026, il mercato dovrebbe aumentare ad un CAGR di oltre 5,4%. Entro il 2026, il mercato dovrebbe valere circa 115,17 miliardi di dollari.

Il settore della produzione industriale in Italia, in particolare quello relativo alle falegnamerie e ai fornitori di pallets per il carico di merci, rappresenta un segmento significativo dell'economia nazionale. Le falegnamerie italiane, con una lunga tradizione artigianale alle spalle, hanno saputo evolversi nel tempo, integrando innovazioni tecnologiche e rispondendo efficacemente alle esigenze di un mercato sempre più globalizzato e competitivo.

Nel complesso, la domanda di pallets in legno in Italia è rimasta stabile negli ultimi anni. Tuttavia, è importante considerare che il settore è influenzato da fattori economici e industriali, che possono determinare fluttuazioni nella domanda.

Inoltre la concorrenza internazionale, soprattutto da parte dei paesi in cui il costo della manodopera è significativamente inferiore, rappresenta uno degli ostacoli principali. L'aumento

dei costi delle materie prime e le stringenti normative ambientali richiedono un continuo adattamento e investimenti in tecnologie più sostenibili.

D'altra parte, l'attenzione crescente verso la sostenibilità e l'economia circolare offre nuove opportunità. La produzione di pallets riciclabili e riutilizzabili, insieme allo sviluppo di soluzioni innovative per ridurre l'impatto ambientale, può aprire nuovi mercati e consolidare la posizione delle aziende italiane nel settore.

L'attenzione alla sostenibilità ambientale è diventata sempre più importante nel settore dei pallets in legno. Le aziende italiane si sono impegnate a utilizzare legno proveniente da foreste gestite in modo responsabile e ad adottare pratiche produttive eco-compatibili. Questo ha permesso loro di rispondere alle esigenze dei clienti che richiedono prodotti sostenibili e rispettosi dell'ambiente.

Negli ultimi due anni abbiamo assistito a prezzi dei pallet aumentati dal 50 al 120%, a seconda del segmento di mercato ed in alcune parti dell'anno persino ad una mancanza di disponibilità di fornitura, che ha costretto il produttore di pallet, per la prima volta da decenni, a dover selezionare i clienti per non lasciarli senza pallet per i propri prodotti.

Guardando ai prossimi anni, si prevede che la domanda di pallets continuerà a crescere, trainata dall'espansione del commercio elettronico, dall'aumento degli scambi commerciali globali e dalla crescente enfasi sulla sostenibilità. Le aziende che saranno in grado di offrire soluzioni innovative, efficienti e ambientalmente sostenibili saranno meglio posizionate per capitalizzare le opportunità emergenti e affrontare le sfide del mercato.

In conclusione, il settore della produzione di pallets si trova di fronte a un periodo di significative trasformazioni e opportunità. Le aziende che sapranno anticipare e rispondere efficacemente alle tendenze emergenti, investendo in innovazione e sostenibilità, saranno in grado di consolidare la propria posizione sul mercato e guidare la crescita del settore nei prossimi anni.

II – CONFERIMENTO E FORMULAZIONE DELL'INCARICO

Come premesso, con sentenza del tribunale di Massa n. 33/2023 pubblicata il 20.10.2023, la società è stata assoggettata a liquidazione giudiziale.

Nell'ambito della procedura è stato conferito allo scrivente l'incarico di procedere alla valutazione del patrimonio aziendale e nell'affidamento del mandato è stato esplicitamente richiesto al

sottoscritto di provvedere:

1) *alla stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.*

in caso di vendita unitaria dello stesso individuando, ove possibile, il periodo più favorevole per la vendita competitiva del suddetto compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura concorsuale e per la rispettiva Masse dei Creditori;

2) **ad indicare il valore di immediato realizzo dei beni** che compongono il compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX **in caso di loro vendita atomistica;**

3) segnalare e descrivere ogni altro fatto, circostanza, questione rilevante ai fini della determinazione del valore di immediato realizzo del complesso immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione della XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.;

4) redigere il fascicolo unitario stima nel quale raccogliere e ricondurre ad unità le singole relazioni di stima redatti dagli altri Stimatori 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 della liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l..

* * * * *

Nello svolgimento del mandato il sottoscritto ha usufruito degli elaborati prodotti dall'Arch. Marco Bondielli - incaricato della stima del compendio immobiliare - e dall'Ing. Fabio Bernardini - a cui è stata affidata la valutazione degli altri beni strumentali e delle giacenze di magazzino. Copia dei suddetti elaborati viene allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

III - IPOTESI E LIMITI

La richiesta di cui al punto 1) *“stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.....”* impone di considerare **il capitale aziendale inquadrato nell’ottica del proprio valore economico e non solo nella somma dei singoli componenti patrimoniali, sia pur valutati a valori correnti o di sostituzione**. A tale proposito lo scrivente tiene a precisare che il lavoro svolto, e le relative conclusioni, devono essere interpretate alla luce delle seguenti assunzioni e limitazioni:

1. *Le informazioni di carattere contabile ed amministrativo **sono state penalizzate e rese complesse dalla carenza di documentazione**. Come comunicato dai Curatori nel sopralluogo effettuato in data 12.01 u.s., e durante i successivi incontri, non sono state rinvenute le scritture contabili, tra cui il libro inventari né quello dei cespiti ammortizzabili. Documenti indispensabili al fine della quantificazione e qualificazione del patrimonio aziendale. A ciò si aggiunga che **l'impossibilità di ottenere chiarimenti da parte dell'amministratore. in quanto alla data di redazione della presente risulta irreperibile**.*

I Curatori sono riusciti a recuperare parzialmente le annotazioni contabili dai salvataggi del software aziendale, ritrovando anche parte delle scritture relative all’esercizio 2023, tuttavia a detta degli stessi e riportate dai dipendenti trattasi di registrazioni gestite dall’amministratore resosi irreperibile, risultate approssimative e non affidabili.

2. *Le informazioni ricavabili dalla scarsa documentazione messa a disposizione sono state pertanto integrate da deduzioni logiche, frutto dell’esperienza professionale, dalle indicazioni fornite dai curatori e dai professionisti incaricati delle stime tecniche, mentre gli andamenti economici e patrimoniali della società sono stati estrapolati dai bilanci depositati presso il Registro Imprese.*
3. *Nel conferimento dell’incarico **è stata richiesta allo scrivente la massima urgenza**, in quanto il fattore temporale riveste sostanziale rilevanza nel realizzo dell’azienda.*
4. *La stima del valore economico dell’azienda **è riferita alla data di deposito della perizia**, variazioni nelle condizioni potrebbero pertanto condurre a indicazioni di valore diverse da quella formulata in questa sede.*

IV - PREMESSE METODOLOGICHE

La scelta del metodo di valutazione rappresenta la maggior criticità per l'esperto incaricato della redazione di una stima aziendale. Ciò in quanto normalmente procedimenti differenti portano a risultati discordanti. Tra l'altro nella prassi professionale le valutazioni in contesti di crisi aziendale, proprio per la situazione di oggettiva *"incertezza operativa"*, sono considerate tra le più complesse, comportando la necessità di vagliare la prospettiva di sopravvivenza e ripresa dell'azienda nell'immediato futuro.

Altro elemento che rende delicata l'attività dell'esperto è l'assenza, al momento, di specifiche Linee guida sia nei Principi italiani di valutazione, l'unico contributo a livello istituzionale sull'argomento è fornito dal C.N.D.C.E.C. e dalla Fondazione nazionale dei commercialisti¹.

In tema di valutazione d'azienda la dottrina ha elaborato svariati procedimenti, i più noti riconducibili ai seguenti criteri:

- ***patrimoniali***
- ***reddituali o finanziari***
- ***misti***

I metodi patrimoniali comportano la ricognizione di tutti gli elementi, attivi e passivi, che compongono la struttura aziendale e la loro riespressione a valori correnti. In pratica il valore patrimoniale rappresenta *"la somma necessaria per ricomporre il capitale aziendale nelle condizioni in cui si trova al momento considerato"*². I processi reddituali o finanziari si basano sulla considerazione che il valore attribuibile ad una azienda non possa che essere rappresentato dal valore attuale dei flussi economici o finanziari prospettici. Tale funzione presenta differenti strutture a seconda che detti flussi si presumano di durata indefinita o di durata limitata nel tempo. I metodi misti considerano contemporaneamente gli aspetti reddituali e patrimoniali. All'interno delle varie categorie non sussiste un metodo in assoluto migliore di altri, **l'idoneità della tecnica utilizzata è sempre in funzione dello scopo della stima, ed in questo specifico caso, al grado di attendibilità dei documenti e delle informazioni rese disponibili.**

¹ CNDCEC-SIDREA, Linee guida per la valutazione di aziende in crisi, 2015; Fondazione nazionale dei commercialisti, *La valutazione delle aziende in crisi: spunti e riflessioni*,

² Carlo Caramiello "LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA", 1993 Giuffrè editore, pag.34

In tutti i processi di valutazione il metodo ideale dovrebbe assicurare razionalità, obiettività e generalità³ ma è noto che nessuna metodologia è in grado di soddisfare nel contempo tutti i suddetti requisiti.

In ogni modo nel contesto valutativo l'approccio della proiezione dei risultati storici dell'azienda costituisce un fondamentale riferimento per definire dei plausibili risultati medio-normali attesi e la scelta dei criteri di stima.

Nelle pagine seguenti sono riportati i dati dei bilanci relativi agli esercizi 2016 – 2022 pubblicati presso il Registro Imprese. Come già riferito non è stato possibile reperire dati attendibili più recenti. Da questi sono stati ricavati i principali indici patrimoniali, economici e finanziari. Tutti i valori sono espressi in unità di Euro e troveranno commento alle pagine successive.

In base all'analisi delle valutazioni dei tecnici, di cui si dirà in prosieguo, e dei dati di bilancio sarà operata la scelta del metodo di valutazione ritenuto più adeguato.

³ Luigi Guatri "LA VALUTAZIONE DELLE AZIENDE" 1987 Giuffrè editore, pag.17

Stato patrimoniale

Bilancio	31/12/2022 EUR	31/12/2021 EUR	31/12/2020 EUR	31/12/2019 EUR	31/12/2018 EUR	31/12/2017 EUR	31/12/2016 EUR
Attivo							
B. TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	1.201.478	1.160.169	1.428.182	1.354.273	1.368.073	1.383.466	1.359.142
B.I. TOTALE IMMOB. IMMATERIALI	90.000	0	0	0	0	0	0
B.II. TOTALE IMMOB. MATERIALI	1.104.587	1.153.278	1.365.931	1.294.349	1.270.268	1.250.121	1.194.255
B.III. TOTALE IMMOB. FINANZIARIE	6.891	6.891	62.251	59.924	97.805	133.345	164.887
B.III.1. TOT Partecipazioni	1.843	n.d.	n.d.	0	0	0	0
B.III.2.d.bis Cred. vs Altri oltre	0	n.d.	n.d.	59.924	97.805	133.345	164.887
B.III. CREDITI FIN. A OLTRE	0	n.d.	n.d.	59.924	97.805	133.345	164.887
B.III.3. Altri titoli	5.048	n.d.	n.d.	0	0	0	0
C. ATTIVO CIRCOLANTE	3.338.413	3.127.460	2.370.605	2.370.706	2.552.152	2.581.444	2.563.820
C.I. TOTALE RIMANENZE	1.114.860	1.082.400	1.220.590	1.221.790	1.236.280	1.226.176	1.023.560
C.I.1. Materie prime	926.200	n.d.	870.120	898.150	904.830	918.000	926.140
C.I.4. Prodotti finiti	188.660	n.d.	350.470	323.640	331.450	308.176	97.420
C.II. TOTALE CREDITI	2.183.428	1.975.098	1.114.953	1.121.563	1.293.490	1.338.127	1.538.000
C.II.1. Cred. vs Clienti entro	1.775.858	1.867.145	1.058.430	1.108.100	1.272.693	1.203.833	1.396.076
C.II.5.bis. Cred. tributari entro	29.652	0	7.121	0	7.843	7.843	8.180
C.II.5.ter. Cred. per imposte anticipate entro	9.649	84	0	2.144	3.681	1.759	13.263
C.II.5.quater. Cred. verso altri entro	270.632	37.863	49.402	11.319	9.273	124.692	120.481
C.II.5.quater. Cred. verso altri oltre	97.637	70.006	0	0	0	0	0
C.II. Crediti a breve	2.085.791	1.905.092	1.114.953	1.121.563	1.293.490	1.338.127	1.538.000
C.II. Crediti a oltre	97.637	70.006	0	0	0	0	0
C.III. TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	1.843	1.843	1.843	1.843	1.843
C.III.6. Altri titoli	0	0	1.843	1.843	1.843	1.843	1.843
C.IV. TOT. DISPON. LIQUIDE	40.125	69.962	33.219	25.510	20.539	15.298	417
C.IV.1. Depositi bancari	38.322	n.d.	32.043	25.105	n.d.	14.950	0

C.IV.3. Denaro in cassa	1.803	n.d.	1.176	405	n.d.	348	417
D. RATEI E RISCONTI	81.895	86.571	66.755	66.399	74.424	85.007	76.531
TOTALE ATTIVO	4.621.786	4.374.200	3.865.542	3.791.378	3.994.649	4.049.917	3.999.493
Passivo							
A. TOTALE PATRIMONIO NETTO							
A.I. Capitale sociale	117.000	117.000	117.000	117.000	117.000	117.000	117.000
A.IV. Riserva legale	13.176	6.544	6.544	6.544	6.544	6.544	6.544
A.VI. Altre riserve	341.479	241.480	247.253	253.876	316.742	285.861	324.886
A.VIII. Utile/perdita a nuovo	26.013	0	0	0	0	0	0
A.IX. Utile/perdita di esercizio	328.696	132.645	-5.774	-6.621	-62.867	30.881	-39.025
B. TOTALE FONDI RISCHI							
	9.996	9.996	0	0	0	0	0
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO							
	444.319	434.682	407.943	396.048	443.993	545.261	500.870
Debiti							
D. TOTALE DEBITI	3.341.107	3.422.038	3.082.761	3.024.531	3.172.461	3.050.769	3.089.218
D.3. Soci per Finanziamenti entro	0	0	0	0	20.000	20.000	0
D.3. Soci per Finanziamenti oltre	0	0	0	0	82.300	144.600	0
D.4. Banche entro l'esercizio	1.025.447	773.415	343.532	691.302	736.109	796.031	1.023.508
D.4. Banche oltre l'esercizio	1.408.384	1.499.814	1.331.786	947.865	965.381	571.548	510.171
D.5. Altri finanziatori entro	116.199	120.020	0	0	0	0	0
D.6. Acconti entro	0	0	0	0	0	7.110	862
D.7. Fornitori entro	547.568	764.617	686.316	895.745	956.166	993.715	1.000.954
D.12. Debiti Tributari entro	164.578	204.508	274.140	194.559	69.915	88.896	268.623
D.12. Debiti Tributari oltre	0	0	269.999	159.800	175.545	175.974	21.886
D.13. Istituti previdenza entro	28.150	16.499	87.883	39.201	69.986	54.363	54.589
D.13. Istituti previdenza oltre	0	0	34.099	56.852	59.442	117.439	118.262
D.14. Altri Debiti entro	50.781	43.165	55.006	39.207	37.617	81.093	90.363
D. DEBITI A BREVE	1.932.723	1.922.224	1.446.877	1.860.014	1.889.793	2.041.208	2.438.899

D. DEBITI A OLTRE	1.408.384	1.499.814	1.635.884	1.164.517	1.282.668	1.009.561	650.319
Total debiti entro l'esercizio	1.932.723	1.922.224	1.446.877	1.860.014	1.889.793	2.041.208	2.438.899
Total debiti oltre l'esercizio	1.408.384	1.499.814	1.635.884	1.164.517	1.282.668	1.009.561	650.319
E. RATEI E RISCONTI	0	9.815	9.815	0	776	13.601	0
TOTALE PASSIVO	4.621.786	4.374.200	3.865.542	3.791.378	3.994.649	4.049.917	3.999.493

Conto economico

Bilancio non consolidato	31/12/2022 EUR	31/12/2021 EUR	31/12/2020 EUR	31/12/2019 EUR	31/12/2018 EUR	31/12/2017 EUR	31/12/2016 EUR
A. TOT. VAL. DELLA PRODUZIONE	6.067.938	3.897.106	2.207.812	2.971.165	3.362.685	3.624.575	2.719.901
A.1. Ricavi vendite e prestazioni	6.158.192	3.811.126	2.098.477	2.849.216	3.196.332	3.338.543	2.583.111
A.2. Var. rimanenze prodotti	-207.195	45.385	26.830	-7.810	23.274	210.756	33.513
A.2. + A.3. Totale Variazioni	-207.195	45.385	26.830	-7.810	23.274	210.756	33.513
A.4. Incrementi di immob.	0	0	0	34.750	21.135	28.485	39.980
A.5. Altri ricavi	116.941	40.595	82.505	95.009	121.944	46.791	63.297
Contributi in conto esercizio	0	1.035	22.865	24.432	22.303	15.615	10.657
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	5.537.756	3.532.898	2.147.538	2.890.276	3.351.843	3.521.529	2.693.432
B.6. Materie prime e consumo	4.061.568	1.943.947	1.149.351	1.519.018	1.833.046	1.968.599	1.387.259
B.7. Servizi	701.430	416.504	311.242	394.152	406.984	467.651	393.805
B.8. Godimento beni di terzi	89.510	9.225	21.363	34.991	42.665	39.634	35.034
B.9. Totale costi del personale	681.215	741.135	593.183	810.625	924.505	922.524	867.450
B.9.a. Salari e stipendi	516.496	502.620	398.842	563.635	632.826	621.177	584.003
B.9.b. Oneri sociali	153.466	187.708	156.112	202.421	240.453	250.694	232.641
B.9.c. Tratt. fine rapporto	9.637	50.406	38.229	44.569	51.226	50.653	50.806
B.9.e. Altri costi	1.616	401	0	0	0	0	0
B.9.f. TFR + quiescenza + altri costi	11.253	50.807	38.229	44.569	51.226	50.653	50.806
B.10. TOT Ammortamenti e svalut.	233.752	222.632	0	58.524	55.852	51.935	50.475
B.10.a. Amm. Immob. Immat.	10.000	0	0	0	0	0	1.392
B.10.b. Amm. Immob. Mat.	223.752	222.632	0	58.524	55.852	51.935	49.083
B.10.a+b+c. Amm. e svalut. delle immob.	233.752	222.632	0	58.524	55.852	51.935	50.475

B.11. Variazione materie	-239.655	183.575	28.030	6.680	13.170	8.140	-94.520
B.14. Oneri diversi di gestione	9.936	15.880	44.369	66.286	75.621	63.046	53.929
RISULTATO OPERATIVO	530.182	364.208	60.274	80.889	10.842	103.046	26.469
Valore Aggiunto	1.445.149	1.327.975	653.457	950.038	991.199	1.077.505	944.394
C. TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-29.877	-83.621	-60.227	-84.768	-74.443	-48.941	-60.297
C.16. TOT Altri Proventi	9.815	10.702	0	0	0	0	3
C.16.b. Da titoli iscr. imm.	0	663	0	0	0	0	0
C.16.d. Proventi fin. Diversi	9.815	10.039	0	0	0	0	3
C.17. Totale Oneri finanziari	39.692	94.323	60.227	84.768	74.443	48.941	60.315
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	500.305	280.587	47	-3.879	-63.601	54.105	-33.828
20. Totale Imposte sul reddito correnti, differite e anticipate	171.609	147.942	5.821	2.742	-734	23.224	5.197
Imposte correnti	181.174	147.942	5.821	2.742	1.188	23.224	5.197
21. UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	328.696	132.645	-5.774	-6.621	-62.867	30.881	-39.025

1. Indicatori finanziari

- Indice di liquidità	1,15	1,06	0,79	0,62	0,70	0,66	0,63
- Indice corrente	1,73	1,63	1,64	1,27	1,35	1,26	1,05
- Indice di indebitam. a breve	0,58	0,56	0,47	0,61	0,60	0,67	0,79
- Indice di indebitam. a lungo	0,42	0,44	0,53	0,39	0,40	0,33	0,21
- Indice di copertura delle immob. (patrimoniale)	1,34	2,32	3,74	3,49	3,37	2,84	2,92
- Debiti v/banche su fatt.	38,79	59,02	76,81	55,67	51,28	40,40	57,95
- Costo denaro a prestito	1,63	4,15	3,59	5,17	4,38	3,58	3,93
- Grado di copertura degli interessi passivi	19,25	6,22	1,00	1,64	0,90	3,17	1,28
- Oneri finanz. su fatt.	0,63	2,45	2,76	2,88	2,24	1,45	2,28
- Indice di indep. Finanz.	17,88	11,38	9,44	9,78	9,45	10,87	10,24
- Grado di indep. da terzi	0,25	0,15	0,12	0,12	0,12	0,14	0,13
- Posizione finanziaria netta (negativa)	-2.509.905,00	-2.323.287,00	-1.642.099,00	-1.613.657,00	-1.680.951,00	-1.352.281,00	-1.533.262,00
- Debt/Equity ratio	3,09	4,81	4,59	4,42	4,51	3,11	3,75

- Debt/EBITDA ratio	3,34	4,08	27,80	11,76	25,51	8,82	19,93
2. Indici della gestione corrente							
- Rotaz. cap. investito (volte)	1,33	0,87	0,54	0,75	0,80	0,82	0,65
- Rotaz. cap. cir. lordo (volte)	1,84	1,22	0,89	1,20	1,25	1,29	1,01
- Incidenza circolante operativo	37,34	56,73	73,03	48,71	46,80	42,43	53,61
- Giac. media delle scorte (gg)	64,85	n.d.	204,27	151,47	135,99	132,20	141,17
- Giorni copertura scorte (gg)	106,47	n.d.	378,40	292,29	244,41	226,41	289,00
- Durata media dei crediti al lordo IVA (gg)	103,29	176,94	177,13	137,37	139,99	129,79	192,55
- Durata media dei debiti al lordo IVA (gg)	41,19	117,77	169,04	167,82	152,89	146,50	201,17
- Durata Ciclo Commerciale (gg)	168,58	n.d.	386,49	261,84	231,52	209,71	280,38
3. Indici di redditività							
- EBITDA	763.934	586.840	60.274	139.413	66.694	154.981	76.944
- EBITDA/Vendite	12,17	15,24	2,76	4,74	2,01	4,58	2,91
- Redditività del totale attivo (ROA)	11,47	8,33	1,56	2,13	0,27	2,54	0,66
- Redditività di tutto il capitale investito (ROI)	15,70	12,60	2,95	4,02	0,50	5,22	1,36
- Redditività delle vendite (ROS)	8,45	9,46	2,76	2,75	0,33	3,04	1,00
- Redditività del capitale proprio (ROE)	39,78	26,65	-1,58	-1,79	-16,66	7,01	-9,53
- Incid. oneri/Proventi extrag. (%)	62,00	36,42	-9,58	-8,19	n.s.	29,97	-147,44
4. Indici di produttività							
- Dipendenti	28	22	19	19	23	23	24
- Ricavi pro-capite	224.110	175.080	114.790	154.960	144.270	147.190	110.270
- Valore aggiunto pro-capite	51.610	60.360	34.390	50.000	43.100	46.850	39.350
- Costo lavoro per addetto	24.330,00	33.690,00	31.220,00	42.660,00	40.200,00	40.110,00	36.140,00
- Rendimento dipendenti	9,21	5,20	3,68	3,63	3,59	3,67	3,05
5. Dati significativi							

- Capitale circolante netto	1.405.690	1.205.236	923.728	510.692	662.359	540.236	124.921
- Margine sui consumi	2.129.084	1.728.989	947.926	1.350.458	1.394.525	1.601.045	1.363.865
- Margine di tesoreria	153.892	52.746	-305.826	-715.085	-587.288	-697.385	-921.925
- Margine di struttura	-375.114	-662.500	-1.063.159	-983.474	-990.654	-943.180	-949.737
- Flusso di cassa di gestione	562.448,00	355.277,00	-5.774,00	51.903,00	-7.015,00	82.816,00	11.450,00

Sintesi dati di Bilancio	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Ricavi delle vendite	6.158.192	3.811.126	2.098.477	2.849.216	3.196.332	3.338.543	2.583.111
EBITDA	763.934	586.840	60.274	139.413	66.694	154.981	76.944
Utile Netto	328.696	132.645	-5.774	-6.621	-62.867	30.881	-39.025
Totale Attività	4.621.786	4.374.200	3.865.542	3.791.378	3.994.649	4.049.917	3.999.493
Patrimonio Netto	826.364	497.669	365.023	370.799	377.419	440.286	409.405
Posizione finanziaria netta	2.509.905,00	2.323.287,00	1.642.099,00	1.613.657,00	1.680.951,00	1.352.281,00	1.533.262,00
EBITDA/Vendite (%)	12,17	15,24	2,76	4,74	2,01	4,58	2,91
Redditività delle vendite (ROS) (%)	8,45	9,46	2,76	2,75	0,33	3,04	1,00
Redditività del totale attivo (ROA) (%)	11,47	8,33	1,56	2,13	0,27	2,54	0,66
Redditività del capitale proprio (ROE) (%)	39,78	26,65	-1,58	-1,79	-16,66	7,01	-9,53
Debt/Equity ratio	3,09	4,81	4,59	4,42	4,51	3,11	3,75
Debiti v/banche su fatt. (%)	38,79	59,02	76,81	55,67	51,28	40,40	57,95
Debt/EBITDA ratio	3,34	4,08	27,80	11,76	25,51	8,82	19,93
Rotaz. cap. investito (volte)	1,33	0,87	0,54	0,75	0,80	0,82	0,65
Dipendenti	28	22	19	19	23	23	24

Dall'analisi dei dati riportati nelle tabelle alle pagine precedenti è immediatamente rilevabile quanto segue:

- a) I bilanci approvati fino all'esercizio chiuso al 31.12.2020 mostrano dati patrimoniali ed economici, che pur modesti, presentano coerenze ed analogie, Gli indici non mostrano anomalie, l'EBITDA non ha grosse variazioni. Verosimilmente si tratta di dati comparabili.
- b) Successivamente le poste mostrano **incrementi del tutto improbabili**, basti considerare che pur mantenendo pressoché invariata la struttura industriale e commerciale e il personale **i ricavi passano da una media (2016/2020) pari a circa euro 2.500.000 a ben 6.158192,00 e l'EBITDA passa da 60.274 (2020) a 586.840 (2021) e a ben 763.934 (2022).**

Inoltre proprio gli ultimi due anni sono quelli in cui muta la compagine sociale.

Dalle informazioni desumibili presso il registro imprese si rileva che in data 2.04.2022 l'intera partecipazione al capitale sociale risulta ceduta dalla famiglia XXXXXXXXXXXXX a certo Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX e alla società XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX.

In pratica nel corso dell'anno 2022 è stata ceduta l'azienda, peraltro ad un corrispettivo (complessivamente euro 20.000) che rafforza le perplessità sui risultati economici e patrimoniali esposti nei successivi bilanci relativi agli esercizi 2021 e 2022.

Ad ogni modo il tema della possibile, anzi verosimile, inattendibilità dei bilanci non rientra nelle richieste formulate allo scrivente, e troverà certamente approfondimento nella relazione ex art. 130 CCII redatta dalla Curatela.

Il sottoscritto nella valutazione della componente economico e patrimoniale dell'azienda si limiterà a non considerare i dati relativi ai bilanci 2021 e 2022, circoscrivendo il perimetro dell'analisi all'esercizio chiuso al 31.12.2020.

Una volta delimitato l'intervallo temporale agli esercizi ritenuti non condizionati da una gestione che *si perde nella nebbia*, e che risulta improntata alla speculazione e alla disintegrazione dell'azienda, sarà possibile procedere all'appropriata scelta ed esecuzione del metodo. Alla spiegazione degli assunti valutativi e, infine, all'interpretazione del valore.

In tale prospettiva è facilmente rilevabile che limitando il perimetro di analisi al periodo 2016/2020 i dati mostrano performance economiche modeste, per lo più negative, a fronte di passività certamente consistenti. **Già nel bilancio 2016 il debito complessivo ammontava a oltre**

euro 3ML, a fronte di un valore della produzione pari 2,7ML⁴. I dati raffigurano, senza ombra di dubbio, un'azienda da tempo in difficoltà economiche e finanziarie, destinata al *default* in mancanza di sostanziali interventi di ristrutturazione.

LA SCELTA DEL METODO.

In ambito concorsuale i criteri di valutazione utilizzati sono normalmente improntati alla prudenza, quindi orientati verso metodi patrimoniali, ed in effetti con i dati a disposizione ben poco senso avrebbe l'utilizzo di metodi reddituali e/o finanziari.

Tuttavia i risultati che hanno caratterizzato i bilanci aziendali nel periodo 2016/2020 (con l'eccezione per l'esercizio 2017) suggeriscono di verificare se, per una corretta stima del valore economico, il valore patrimoniale sia da integrare tenendo conto della componente reddituale negativa (*badwill*).

Invero dai bilanci emerge la costante non remunerabilità del capitale investito, in pratica un avviamento negativo, che riduce il valore economico, e rappresenta il costo necessario per riportare il capitale in posizione di redditività⁵. Proprio per contemperare la componente patrimoniale e quella reddituale in seguito verrà adottato un metodo misto, *ovvero un metodo complesso, poiché basato su due serie, peraltro complementari, di conoscenze: la conoscenza patrimoniale e la conoscenza reddituale*⁶. In seguito la questione troverà approfondimento.

Naturalmente in ambito di liquidazione giudiziale, il valore dell'attivo sarà limitato ai beni strumentali oggetto di cessione e indicati nella perizia di stima dei beni.

Rimangono esclusi eventuali crediti, di cui beneficerà la procedura, ed il passivo aziendale destinato a soddisfarsi nell'ambito della liquidazione giudiziale, compresi gli oneri relativi al personale dipendente, attualmente in cassa integrazione senza oneri a carico della procedura.

Per ovvi motivi non sarà presa in considerazione la fiscalità latente.

⁴ Il principio contabile OIC 6, *Ristrutturazione del debito e informativa di bilancio*, definisce una situazione di difficoltà finanziaria "quando il debitore presenta un rapporto squilibrato tra il fabbisogno finanziario e le fonti di finanziamento, tale da essere inadempiente alle scadenze degli impegni assunti", ravvisando i seguenti indicatori: "a. il debitore è in una situazione di difficoltà ad adempiere ad alcune delle sue obbligazioni, per capitale e/o interessi; b. vi possono essere fondati dubbi in merito al fatto che il debitore si trova in una situazione di continuità aziendale (*going concern*); c. il debitore stima che i flussi finanziari generati dalla propria gestione non siano sufficienti ad estinguere il debito sia in termini di quota capitale che di quota interessi, in base agli originali termini contrattuali e fino alla sua scadenza; d. il debitore non è in grado di ottenere risorse finanziarie a tassi correnti di mercato, per debiti con caratteristiche simili non oggetto di ristrutturazione se non dall'attuale creditore".

⁵ Carlo Caramiello "LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA", 1993 Giuffrè editore, pag.56

⁶ Carlo Caramiello "LA VALUTAZIONE DELL'AZIENDA", 1993 Giuffrè editore, pag.42

V - LA VALUTAZIONE PERITALE

In applicazione del metodo prescelto, di seguito saranno elencati e descritti gli elementi patrimoniali compresi nell'azienda oggetto di stima.

Normalmente il dato di partenza è costituito dalla situazione patrimoniale aggiornata secondo quanto risultante dalla contabilità. Non essendo disponibile una situazione contabile aggiornata ed affidabile; il libro inventari; come pure il libro cespiti, il riferimento sarà necessariamente costituito dai beni rinvenuti e inventariati dai curatori, e dalle stime tecniche affidate all'Arch. Marco Bondielli e all'Ing. Fabio Bernardini.

Come anticipato non saranno oggetto di stima le passività destinate ad essere assorbite nella massa dei creditori. Ciò premesso, si opererà come segue:

1. Classificazione al valore di stima degli elementi che concorrono a formare il valore netto patrimoniale del ramo d'azienda;

2. Espressione del valore dell'azienda alla luce delle rettifiche operate e del presumibile prezzo di trasferimento.

Per determinare il valore dell'azienda sarà stimata la prospettiva di ripresa dell'attività aziendale, alla capacità di produrre utili, e quindi alla possibilità di adottare criteri di funzionamento.

In tale ipotesi sarà possibile dare riscontro a quanto richiesto al punto 1) dell'incarico⁷.

Ove invece l'insieme dei beni strumentali non prospetti la ragionevole possibilità di ripresa dell'attività, non si tratterà più di valorizzare il patrimonio di una azienda, bensì un semplice coacervo di cespiti destinato alla conversione in danaro. In detta ipotesi si opterà per criteri di valutazione tipici della liquidazione, dando riscontro a quanto richiesto ai punti 2) e 3) del presente mandato professionale⁸.

⁷ 1) stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. in caso di vendita unitaria dello stesso individuando, ove possibile, il periodo più favorevole per la vendita competitiva del suddetto compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura concorsuale e per la rispettiva Masse dei Creditori;

⁸ 2) indicare il valore di immediato realizzo dei beni che compongono il compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. in caso di loro vendita atomistica;

3) segnalare e descrivere ogni altro fatto, circostanza, questione rilevante ai fini della determinazione del valore di immediato realizzo del complesso immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione della XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L.;

Il fattore tempo. Nell'ambito di entrambe le ipotesi è immediatamente percepibile il *peso* del fattore temporale, in quanto l'allungarsi dei tempi andrà a riflettersi sulla possibilità di ripresa della produzione ma anche sul semplice mantenimento del valore delle immobilizzazioni.

In sostanza col passare del tempo è destinata a disperdersi *“la residua coordinazione parziale dell'azienda, rispetto alla quale è identificabile la presenza di avviamento inteso come il complesso delle risorse e condizioni immateriali che non sono identificate o identificabili separatamente dal sistema di beni complementari di pertinenza del sub-sistema aziendale. In altri termini, può verificarsi l'ipotesi di azienda in perdita o con redditività inferiore a quella ritenuta normale, e ciò nondimeno, ipotizzarsi la prosecuzione dell'attività e l'esistenza di un valore economico superiore al patrimonio netto contabile rettificato, sebbene con riferimento ad una parte di essa⁹”.*

VI - VALUTAZIONE ANALITICA DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI CHE CONCORRONO

A FORMARE IL VALORE DELL'AZIENDA

Il punto di partenza del metodo di valutazione prescelto è costituito dalla valutazione del capitale aziendale. In seguito saranno riprese le singole poste patrimoniali e fornite le relative prospettive di vendita.

a) TERRENI E FABBRICATI

La prima posta oggetto di valutazione attiene al patrimonio immobiliare aziendale. Come premesso, in considerazione della natura di tale posta di bilancio, la curatela ha conferito un articolato incarico all' Arch. Marco Bondielli, cui si rimanda per i particolari, in cui tra le altre cose si chiedeva di individuare *“l'esatta individuazione dei beni immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, determinare il valore degli immobili di pertinenza della procedura di liquidazione formare lotti per gruppi omogenei a redigere una succinta descrizione del lotto..... con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati.”*

In data 29 gennaio l'Arch. Marco Bondielli ha messo a disposizione dello scrivente il proprio articolato elaborato in cui viene dato riscontro alle richieste formulate dalla curatela.

Il tecnico ha distinto il compendio in due lotti, per poi procedere alla stima complessiva degli immobili.

⁹ Pag. 10 Linee guida per la valutazione di aziende in crisi – CNDCEC - SIDREA

Per quanto attiene il primo lotto, costituito da mq 1.647,42 di superficie commerciale e mq 2.881,00 di terreni, il tecnico fornisce una stima pari ad euro 1.108.783,40. Valore poi ridotto a euro 927.465,89 in prospettiva di immediato realizzo.

Il secondo lotto comprendente magazzino uffici e piazzale di mq. 824. Anche in ragione del fatto che sussistono *“incertezze relative alla conformità edilizia dovute al mancato rinvenimento dei titoli edilizi presso gli archivi comunali”* viene valutato dal tecnico euro 445.005,00. Valore poi ridotto a euro 366.254,25 in prospettiva di immediato realizzo.

I dati vengono riepilogati alla tabella a pagina seguente:

LOTTO	BENI IMMOBILI STIMATI	VALORE DI SOSTITUZIONE	VAL. DI PRONTO REALIZZO	BASE D'ASTA
1	Fabbricati mappale 515 (Laborat. falegnameria, access. e piazz.) e terreni - foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 6, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manif.mapp. 680	1.108.783,40	927.465,89	780.000
2	Fabbricati mappale 14 sub. 39	445.005,00	366.254,25	305.000
VALORI TOTALI		1.553.788,4	1.293.720,14	1.085.000

Con mail in data 14.02 u.s. il tecnico ha chiarito che con il termine *“base d’asta”* intende l’offerta minima in sede di vendita competitiva.

b) ALTRE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Per quanto attiene gli altri beni inventariati alla procedura la curatela ha conferito un articolato incarico all’ Ing. Fabio Bernardini, al cui elaborato in allegato si rimanda per i particolari.

Il tecnico ha fornito le seguenti classificazioni e valutazioni:

LOTTO	DESCRIZIONE MACROGRUPPO	VALORE DI SOSTITUZIONE	VAL. DI PRONTO REALIZZO
1	Macchinari per il taglio del legno	306.242,00	86.730,00
2	Impianti ed attrezzat. accessorie	96.505,00	51.200,00
3	Mezzi di movimentazione	54.000,00	38.500,00
4	Mobili ed attrezzatura da ufficio	2.625,00	1.850,00
5	Magazzino dei prodotti finiti	27.787,88	18.594,07
6	Materiale vario	27.802,00	17.930,00
VALORI TOTALI		514.961,88	214.804,07

c) VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEL COMPENDIO AZIENDALE

Acquisiti i valori attribuiti ai cespiti aziendali dai tecnici incaricati, lo scrivente è in grado di fornire le informazioni richieste.

In seguito queste saranno esaminate e *una per volta*:

- 1) stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.R.L. in caso di vendita unitaria dello stesso individuando, ove possibile, il periodo più favorevole per la vendita competitiva del suddetto compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura concorsuale e per la rispettiva Masse dei Creditori.**

Certamente si tratta dell'informazione più complessa. Infatti l'apprezzamento non si limita alla somma dei valori dei singoli cespiti come quantificati dall'Arch. Marco Bondielli e dall'Ing. Fabio Bernardini. Allo scrivente è chiesto di adeguare i valori includendoli in un ambiente complesso rappresentato dall'azienda, quindi **nell'ottica del valore economico e della eventuale residua capacità di produrre flussi di reddito e di cassa.**

In tale prospettiva è evidente che nell'ipotesi di liquidazione giudiziale, anche in presenza di residue potenzialità, **il passare del tempo deteriora celermente il residuo valore economico dell'azienda**, che tende a ridursi al valore di liquidazione dei beni.

Proprio la rilevanza del fattore **"tempo"** porta a dare precedenza al secondo periodo del quesito.

A tale proposito non vi è dubbio che **“il periodo più favorevole per la vendita competitiva del suddetto compendio immobiliare-aziendale”** sia **il più immediato possibile**, infatti l’entità economica che può essere riconosciuta al complesso dei beni è la potenzialità di riprendere l’attività in tempi ragionevolmente brevi.

Attualmente gli assets aziendali sono ancora tra loro predisposti alla ripresa della produzione. **Una pronta cessione del complesso permetterebbe di dare congrua valorizzazione ai beni semilavorati, al magazzino e alle rimanenze, di dare valore al mantenimento del portafoglio clienti, alle relazioni commerciali.**

Il fattore temporale condizione il mantenimento delle risorse umane, che negli anni hanno acquisito esperienze lavorative, fattore questo non autonomamente stimabile ma di fondamentale importanza per la ripartenza dell’azienda. Destinato a disperdersi col passare del tempo.

A tale proposito i curatori hanno comunicato che l’accordo sindacale, concluso ai sensi dell’art. 189, comma6, CCII, per la concessione della cassa Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria in Deroga (C.I.G.D) ai sensi dell’art. 44 del D.L. n. 108/2019 (prorogato per l’anno 2024 dall’art. 1, comma 172, della legge n. 213/2023), andrà a scadere il giorno 30 giugno 2024, pertanto, salvo eventuali proroghe, finito il trattamento della C.I.G.D è ragionevole ritenere che i dipendenti cercheranno impiego altrove.

In considerazione di quanto suesposto lo scrivente ritiene che **se realizzata entro i prossimi quattro mesi la cessione possa effettivamente configurarsi come cessione d’azienda.**

Entro tale termine ha senso formulare una **“stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. in caso di vendita unitaria dello stesso”** basata su criteri di funzionamento.

Tornando alla prima parte del quesito, e volendo attribuire un realistico valore economico al complesso dei beni costituenti il compendio aziendale di XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., lo scrivente ritiene che lo stesso non possa essere semplicemente quantificato nel valore di sostituzione dei beni inventariati, che consiste nel valutare un bene in base al costo che l’impresa dovrebbe sostenere per rimpiazzarlo con un altro bene in grado di svolgere la stessa funzione all’interno dell’impresa.

La semplice somma dei costi di sostituzione/ripristino nell'ambito della valutazione dell'azienda, necessita delle opportune integrazioni.

Nella fattispecie non considera adeguatamente la circostanza che un'azienda in crisi tende a sotto-utilizzare i beni. In una logica di sotto-produzione, allora, il valore del bene potrebbe essere inferiore al costo di sostituzione in ragione degli effettivi benefici attesi. Per questo, *le linee guida per la valutazione di aziende in crisi* (CNDCEC-SIDREA) dispongono che, **nel caso di aziende in crisi, qualora si utilizzi tale criterio (costo di sostituzione) sia necessario un abbattimento maggiorato per tenere conto delle particolari situazioni di disagio o di sottoutilizzo degli asset.**

In particolare, poi, all'interno di una procedura concorsuale è consigliabile avvicinare quanto più possibile la stima al possibile realizzo (prezzo di vendita) inteso quale risultato dell'incontro tra domanda e offerta del mercato che – diversamente dal processo di *valutazione economica* - risente di plurime variabili macroeconomiche e congiunturali che non sono controllabili né direttamente riferite al bene oggetto di transazione.

Infatti occorre un'attenta ponderazione anche degli aspetti economici e finanziari coinvolti.

In tale prospettiva i flussi reddituali e di cassa, benché non precisamente computabili a causa della carenza di informazioni, configurano certamente un avviamento negativo all'impresa.

L'avviamento negativo influisce negativamente sulla stima del valore dell'azienda, riducendone il valore degli asset tangibili e intangibili, anche nell'ipotesi di società con valori patrimoniali elevati ma flussi di cassa e reddituali negativi diventa fondamentale valutarne l'impatto sulla stima del valore economico.

Attribuendo al patrimonio aziendale i valori di sostituzione dei cespiti attribuiti dall'Arch. Marco Bondielli e dall'Ing. Fabio Bernardini si ottengono i seguenti valori complessivi

LOTTO	BENI IMMOBILI STIMATI	VALORE DI MERCATO	VAL. DI PRONTO REALIZZO	BASE D'ASTA
1	Fabbricati mappale 515 (Laborat. falegnameria, access. e piazz.) e terreni	1.108.783,40	927.465,89	780.000,00

2	Fabbricati mappale 14 sub. 39	445.005,00	366.254,25	305.000,00
3	Macchinari per il taglio del legno	306.242,00	86.730,00	73.721,00
4	Impianti ed attrezzat. accessorie	96.505,00	51.200,00	43.520,00
5	Mezzi di movimentazione	54.000,00	38.500,00	32.725,00
6	Mobili ed attrezzatura da ufficio	2.625,00	1.850,00	1.573,00
7	Magazzino dei prodotti finiti	27.787,88	18.594,07	15.805,00
8	Materiale vario	27.802,00	17.930,00	15.241,00
	TOTALI	2.068.750,28	1.508.524,21	1.267.585,00

L'Ing. Fabio Bernardini non ha fornito il dato relativo alla "base d'asta" che lo scrivente, in coerenza con quanto indicato dall'Arch. Marco Bondielli ha calcolato applicando al V.I.R. una riduzione del 15%.

A parere dello scrivente, per quanto già evidenziato a proposito del *badwill* che emerge dai prospetti dei bilanci aziendali, ed anche in ragione del fatto che la valutazione a costi di sostituzione/ripristino sia un criterio che non considera la già citata circostanza che un'azienda in crisi tende a sotto-utilizzare i beni, le valorizzazioni a "valore di mercato" e di "pronto realizzo" non rappresentano un realistico prezzo di celere realizzo dell'azienda. In quanto la stessa, nello stato di fatto in cui si trova, non ha potenziale per produrre reddito.

Abbiamo già sottolineato che la costante non remunerabilità del capitale investito necessariamente riduce il valore economico dell'azienda, limite economicamente rappresentato dal costo necessario per riportare il capitale in posizione di redditività per il soggetto interessato ad acquisire l'impresa. Costo che, specie in ipotesi di procedure competitive, il potenziale acquirente intenderà "scontare" sul prezzo di aggiudicazione.

Volendo quantificare l'importo del *badwill*, pur con tutte le riserve espresse in merito alla veriticità dei dati di bilancio 2016/2020, dai seguenti parametri:

R come il reddito medio di periodo, pari a euro - 16.681;

K come capitale netto contabile pari a euro 392.586;

K' capitale netto rettificato (tenuto conto delle valutazioni effettuate dai tecnici) pari a euro 1.186.352

L'avviamento assume valore marcatamente negativo pari ad oltre – 700.000.¹⁰

Da cui applicando il metodo misto patrimoniale/reddituale, una volta indicato come **tipico metodo europeo di denominazione del capitale economico**¹¹, partendo dalla nota formula:

$$W = \frac{1}{2} (K' + R/i) , \text{ quindi } W = K' + \frac{1}{2}(R/i - K')$$

e andando a sostituire a K' il valore dell'attivo stimato dai tecnici pari a euro 2.068.750 si ricava un valore pari a euro 1.718.565, che rappresenta il valore dell'azienda "depurato" dalla componente *badwill*.

Dovendo individuare un possibile valore di pronto realizzo del complesso aziendale ed utilizzando K' commisurato ai valori di pronto realizzo indicato dai tecnici, il valore W (valore del capitale economico dell'azienda) recepisce il minor valore della componente patrimoniale e si attesta a euro 1.158.309.

Valore che lo scrivente ritiene del tutto verosimile e coerente con la particolare condizione in cui versa l'impresa.

In seguito saranno trattate "una per volta" le altre due questioni portate ai punti 2) e 3) del presente incarico:

2) indicare il valore di immediato realizzo dei beni che compongono il compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società XXXXXXXXXXXXXXXXXX in caso di loro vendita atomistica;

Per quanto riguarda le vendite dei singoli beni l'Arch. Marco Bondielli e l'Ing. Fabio Bernardini già hanno espresso una stima di possibile realizzo. L'Architetto nel suo computo elaborato ha

¹⁰

Patrimonio netto rettificato (K)		1.186.351,60	
Reddito teorico normalizzato (Rt)		-16.681,20	
n° anni durata (n)		10	
Tasso di rendimento atteso dagli investitori (i)	Rf + B(Rm - Rf) - tax		7,00%
Tasso medio effettivo lordo BTP a 10 anni (Rf)		4,00%	
Coefficiente Beta di rischio del settore (da 1,2 a 1,5) (B)		1,2	
Coeff. di rendim. atteso per rischiosità (da 4 a 6) (Rm - Rf)		5,00%	
Tax		30,00%	
Valore attuale rendita (a n] i)	$((1 + i)^n - 1) / (i(1 + i)^n)$		7,023581541
AVVIAMENTO	(Re - iK') a n] i		-700.431,00

¹¹ per questo denominato metodo UEC

determinato in euro 1.293720,14 il valore di immediato realizzo dell'immobile aziendale, indicando una base d'asta pari a euro 1.085.000,00.

Altrettanto ha fatto L'ing. Fabio Bernardini, il quale per i beni mobili ha stimato in euro 514.961,88 il valore di sostituzione e in euro 214.804,00 il valore di pronto realizzo. Cui applicando la stessa percentuale di riduzione utilizzata dall'Arch. Marco Bondielli, corrisponderebbe una base d'asta pari a euro 182.583,00. Quindi complessivamente 1.267.583,00.

Lo scrivente non ha le competenze per valutare la congruità delle stime tecniche, ritiene tuttavia che in merito alla vendita atomistica, oltre al fattore tempo, debba essere attentamente considerata un'altra problematica, non presa in considerazione dai tecnici che tuttavia condiziona l'alienazione dei beni.

Nel programmare le vendite i curatori dovranno tener conto della questione logistica.

In primo luogo dovranno essere privilegiate le vendite dei beni mobili, in specie delle attrezzature e dei macchinari industriali. In caso contrario si porrebbe il problema di dove allocare tali beni a seguito del realizzo del compendio immobiliare. Evento che vincolerebbe la curatela allo smontaggio dei complessi e ingombranti macchinari che andrebbero custoditi in altro luogo.

Con inevitabili e connessi oneri prededucibili a carico della massa.

In tale prospettiva l'esperienza professionale porta lo scrivente a supporre che, pur ricorrendo ad operatori specializzati nelle vendite on line, ben difficilmente tentativi di vendita ripetuti in tempi stretti porterebbero all'incasso di euro 182.583,00, valore indicato come offerta minima dei beni mobili.

Anche la vendita atomistica del compendio immobiliare prospetta criticità.

Oltre alla suesposta questione logistica secondo un'indagine pubblicata dal Sole24 Ore nell'agosto 2015 (dato, peraltro, assestatosi anche negli anni a seguire), le vendite fallimentari, così come quelle in sede esecuzione forzata, relative ai beni immobili sono effettuate con uno scostamento medio dal valore di presumibile realizzo (perizia) ed il realizzo effettivo (ovvero il ribasso atteso) di media compreso tra il 50% ed 60%, **con punte del 70% per i non residenziali.**

In tal senso, secondo un'indagine svelata da *Immobiliare.it*, nel nostro paese, il prezzo base d'asta è più basso del 57% in media rispetto ai valori di mercato¹².

Un interessante studio in proposito è rappresentato dalla "Analisi statistica e numerica sulle

¹² *Immobiliare.it: l'effetto Covid sulle aste immobiliari*, in *Ilfattoquotidiani.it*, 11 novembre 2020.

procedure esecutive e concorsuali immobiliari d'Italia anno 2021 con dati statistici e analisi statistiche riferite agli anni precedenti"¹³.

L'elaborato riporta i seguenti dati.

“Valori base d’asta degli asset post in Vendita nel 2021: 112.158 lotti, pari al 88,96% della composizione delle esecuzioni immobiliari è costituita da beni il cui valore base d’asta proposto è inferiore agli € 250.000,00;

*Delle circa 70.785 unità aggiudicate nel 2018 [fonte: Auction System AstaSy] su un numero di 245.100 esecuzioni, non esiste con certezza il valore di ribasso o lo “sconto medio” poiché la dispersione dei 140 Tribunali italiani non consente la gestione di questo tipo di informazione; tuttavia da un dato, non certificabile, ma fonte della nostra esperienza operativa, dal monitoraggio delle procedure in nostra diretta gestione e dalla analisi dei risultati d’asta pubblicati e pubblici, l’assunzione che ne deriva indica che **il rapporto tra VALORE DI PERIZIA e VALORE DI AGGIUDICAZIONE si aggira, su scala nazionale ad un valore molto vicino al 59%”.***

Sempre da fonte AstaSy il valore per gli immobili periziati sotto i 250.000,00 euro è prossima al 50%. Anche gli ultimi dati reperibili da ReportAste 2022 di Centro studi Sy Analytics conferma che la partecipazione con esito positivo alle aste si attesta a poco meno del 29%.

Per quanto sopra lo scrivente in caso di vendita atomistica ritiene ragionevole prospettare un valore di aggiudicazione dei beni ben inferiore alla base d’asta indicata dai tecnici.

Andando al terzo punto posto all’attenzione dello scrivente:

3) segnalare e descrivere ogni altro fatto, circostanza, questione rilevante ai fini della determinazione del valore di immediato realizzo del complesso immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione della XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l.;

A tale proposito lo scrivente evidenzia quanto segue.

Il fattore temporale assume rilevanza primaria sia in ipotesi di vendita del compendio aziendale che di vendita atomistica dei beni. Se realizzata entro un termine ragionevole, che lo scrivente ha stimato in quattro mesi, la vendita dell’azienda è assolutamente quella che prospetta il maggior beneficio anche in termini di maggior corrispettivo. **Successivamente non si tratterà più di valorizzare il patrimonio di una azienda, bensì un semplice coacervo di cespiti destinato alla conversione in danaro.**

¹³ L’Analisi è stata realizzata da Mirko Frigerio, Presidente del Centro Studi AstaSy Analytics di NPLs RE_Solutions, con il Patrocinio dell’Associazione T.S.E.I. (Tavolo di Studio sulle Esecuzioni Italiane).

In tale seconda ipotesi, la vendita in lotti, o ancora peggio quella atomistica, comporterà, soprattutto con riferimento ai beni mobili, un sensibile svilimento dei valori e allungamento dei tempi. Infatti **la vendita dei beni mobili dovrà necessariamente precedere per buona parte quella del compendio immobiliare**. Con tutte le connesse conseguenze anche in tema di costi che matureranno in prededuzione.

VII - CONCLUSIONI

Il sottoscritto in esecuzione del mandato conferitogli ritiene **la cessione dell'azienda la soluzione assolutamente prioritaria**. In tale prospettiva i **tempi di realizzo rivestono particolare importanza**, come già rilevato con il trascorrere del tempo si dissolverà la possibilità di **valorizzare il valore economico di una azienda, con le conseguenze di cui si è detto**.

- 1. Ricontrando il primo quesito ritiene ragionevole quantificare la **"stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale"** in euro **1.158.309**, che **si arrotonda a euro 1.158.000,00**, purché la cessione proceda a brevissimo termine;*
- 2. In merito al **"valore di immediato realizzo dei beni che compongono il compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società XXXXXXXXXXXXXXXXXX in caso di loro vendita atomistica"** lo scrivente ha recepito i VIR indicati dai tecnici. Ritiene tuttavia ragionevole prospettare che i valori di aggiudicazione possano differire notevolmente dai VIR indicati dall'Arch. Marco Bondielli e dall'Ing. Fabio Bernardini. E' stato anche **evidenziato il condizionamento posto dalla necessità di dover procedere prima alla vendita dei beni mobili per poi procedere all'alienazione degli immobili**, in caso contrario sarebbero inevitabili oneri prededuttivi a carico della massa.*
- 3. Relativamente al terzo punto è stato più volte rilevato che il **fattore temporale assume importanza primaria** sia in ipotesi di vendita del compendio aziendale che di vendita atomistica dei beni.*

Carrara, 27 febbraio 2024

Dott. Maurizio Tonini

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

R.G. n. 22/2023

Giudice Delegato:

Dott.ssa Elisa Pinna

Curatori:

**Dott. Attilio Menchinelli
Avv. Davide Cagetti**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI

Stima dei beni Immobili di pertinenza del procedimento di Liquidazione Giudiziale [REDACTED] comprendenti fabbricato industriale/artigianale con vari annessi e terreni, oltre a porzione di altro fabbricato nella stessa località, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc.

Sommario

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	5
3. Beni da stimare	6
4. Descrizione dei beni	6
4.1 Descrizione immobile mappale 515	7
4.2 Descrizione terreni pertinenziali	9
4.3 Descrizione immobile mappale 14 subalterno 39.....	10
5. Dati catastali/Confini	12
5.1 Dati catastali	12
5.1 Confini	15
6. Provenienza	16
7. Dati urbanistici.....	19
8. Titoli edilizi/conformità edilizia	21
8.1 Titoli edilizi/conformità edilizia – mappale 515.....	21
8.2 Titoli edilizi/conformità edilizia – mappale14.....	25
9. Occupazione	32
10. Valutazione del bene	32
10.1 Criteri di stima.....	32
10.2 Calcolo della consistenza	33
10.3 dati dimensionali.....	34
11. valutazione dei beni	36
11.1 valutazione porzione 1	36
11.2 valutazione porzione 2.....	37
11.3 Valutazione complessiva dei beni	38
12. Formazione dei lotti di vendita	38
12.1 Divisibilità dei beni	38
12.2 Formazione di due lotti di vendita distinti	39
12.3 Formazione di unico lotto di vendita.....	40
13. Formalità pregiudizievoli.....	42

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, C.T.U. del Tribunale di Massa, a seguito dell'incarico ricevuto dai Curatori Dott. Attilio Menchinelli e Avv. Davide Cagetti, procedeva alla stima dei beni immobili di pertinenza della procedura di Liquidazione Giudiziale in oggetto, rispondendo ai seguenti quesiti di cui al punto 3 dell'informativa inviata al GD del 12/12/2023, quindi provvedere:

a) alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei, ovvero, in alternativa, a richiedere per conto della procedura in rilascio della certificazione notarile sostitutiva precisando in riferimento all'immobile oggetto di stima, la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la data di deposito del primo ricorso per la liquidazione giudiziale [REDACTED] s.r.l.;

b) all'acquisizione dell'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la data di deposito del primo ricorso per la dichiarazione di liquidazione giudiziale della [REDACTED] precisando se i dati catastali attuali e storici degli immobili oggetto di stima siano indicati nella detta certificazione;

c) all'esatta individuazione dei beni immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale [REDACTED] e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

d) alla sommaria descrizione dei beni immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale [REDACTED] avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

e) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove l'esatta individuazione non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

f) all'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui alla lettera e), gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione;

g) ad effettuare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, ovvero, altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A fornire, qualora sussistano abusi, una copia cartacea dell'elaborato per il successivo inoltro alla competente Procura della Repubblica;

h) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

i) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei relativi dati identificativi con le risultanze catastali indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante (previa autorizzazione del giudice); a provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione (previa autorizzazione del giudice) e, in caso di oggettiva impossibilità, ad indicarne le ragioni ostantive;

j) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla data della sentenza di apertura della procedura concorsuale la [REDACTED] r.l. era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso a precisare se la quota in titolarità della società [REDACTED] sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota;

k) a stabilire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, a procedere allora alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 e dicendo se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

l) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di deposito del primo ricorso per la liquidazione giudiziale della [REDACTED] (12.07.2023), la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

m) a determinare il valore degli immobili di pertinenza della procedura di liquidazione di gruppo procedendo alla determinazione del valore di mercato e al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura concorsuale, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

n) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale (previa autorizzazione del Giudice Delegato);

o) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verificare in particolare se i beni di pertinenza della procedura concorsuale siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia [REDACTED] sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. A specificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di stima;

p) ad accertare se i oggetti di stima siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

q) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

r) a redigere una succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte [REDACTED] o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

s) ad allegare una versione della perizia di stima redatta 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 (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il compendio

immobiliare di cui trattasi ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura competitiva di vendita;

t) allegare altresì un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rff., nonché ad effettuare ogni controllo sulla completezza e adeguatezza della documentazione necessaria ai fini della stima e della vendita dell'immobile di cui trattasi;

u) allegare alla relazione di stima documentazione fotografica del bene (interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare estraendo immagini di tutti gli ambienti interni – terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze), planimetria dello stesso, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o permesso di costruire e atti di sanatoria, atto di derivazione del bene e la restante documentazione necessaria;

4) occorre altresì procedere di altro professionista dotato di specifiche competenze nella stima di aziende, il quale, esaminati gli atti e la documentazione nella disponibilità delle Liquidazioni Giudiziali, acquisita ogni documentazione ritenuta utile anche mediante accesso ai pubblici uffici ed eseguita ogni altra operazione e attività ritenuta necessaria, ricostruita la (e tenendo conto della) composizione del settore produttivo in cui opera la ██████████ con riferimento alla tipologia e alle dimensioni delle aziende appartenenti a tale settore, dovrà procedere:

4.1) alla stima e determinazione del valore di immediato realizzo del compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale ██████████ caso di vendita unitaria dello stesso individuando, ove possibile, il periodo più favorevole per la vendita competitiva del suddetto compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura concorsuale e per la rispettiva Masse dei Creditori;

4.2) il valore di immediato realizzo dei beni che compongono il compendio immobiliare-aziendale di pertinenza della procedura di liquidazione giudiziale della società ██████████ in caso di loro vendita atomistica;

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22/11/2023, nella località dove sono ubicati i beni immobili da rilevare, alla presenza del Curatori Dott. Attilio Menchinelli e Avv. Davide Cagetti e del tecnico incaricato della stima dei beni mobili Ing Fabio Bernardini.

Durante il sopralluogo si è preso visione dei beni mobili ed immobili di pertinenza della procedura.

Dopo la raccolta della documentazione consultabile online il giorno 15/12/2023 sono iniziate le operazioni di rilievo sul posto, completate successivamente nei giorni 18 e 22/12/2023.

Dopo l'inoltro della richiesta di accesso agli atti amministrativi il CTU si è recato presso l'ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Licciana Nardi per prendere visione dei titoli edilizi e della documentazione inerenti gli immobili da periziare.

Il Giorno 09/01/2024 CTU si è recato presso l'ufficio Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Licciana per conferire con i tecnici comunali.

Il giorno 29/01/2024 si sono concluse le operazioni peritali.

3. Beni da stimare

Fabbricato industriale/artigianale con annessi vani ad uso ufficio e terreni pertinenziali, oltre a porzione di altro fabbricato, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc, censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati al foglio 52

- mappale 14 sub. 39 e mappale 515 sub 1 (graffati a formare un'unica unità immobiliare)

- mappale 680

- Catasto Terreni foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60.

4. Descrizione dei beni

Compendio immobiliare, destinato a falegnameria, situato nel Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc, formato da capannone artigianale e vari corpi accessori (foglio 52 mappale 515), con annesso piazzale e terreni pertinenziali, da altra porzione di fabbricato comprendente due ambienti destinati a magazzino/officina, corpo uffici e piazzale pertinenziale (foglio 52 mappale 14 subalterno 39).



Figura 1 – Localizzazione del compendio immobiliare

4.1 Descrizione immobile mappale 515

L'immobile, individuato catastalmente dal mappale 515, comprende il fabbricato principale destinato a laboratorio artigianale, all'interno del quale sono collocate le macchine ed attrezzature per la lavorazione e trasformazione del legno (Allegato n. 8.a e 8.b).

La costruzione è parzialmente aperta, con struttura di tipo prefabbricato, formata unico grande ambiente, tettoia a sbalzo che si sviluppa lungo tutta la facciata sud/ovest; all'interno vi è collocato un box prefabbricato sopraelevato destinato a spogliatoio, sostenuto da una struttura precaria in montanti e travi in profilati di ferro, accessibile da scala in ferro ad unica rampa.

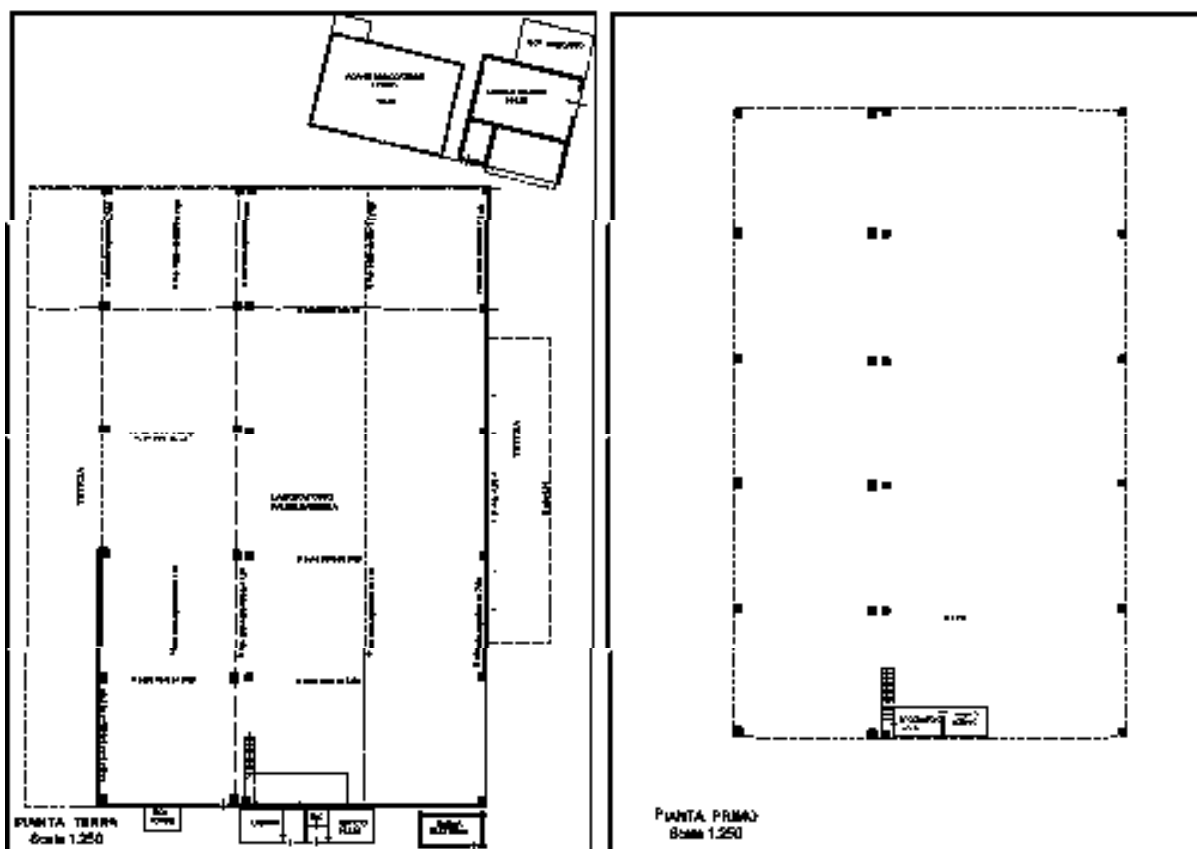


Figura 2 – Rilievo dell'immobile mappale 515

Caratteristiche del capannone principale

- Struttura formata da pilastri e travi prefabbricate
- Parzialmente tamponamento da pannelli sandwich di tipo prefabbricato
- Tetto a doppia capanna, formato da pannelli prefabbricati autoportanti intervallati da elementi traslucidi per la diffusione della luce all'interno.

Finiture interne del bene

- Infissi esterni – finestre in struttura di ferro e vetro singolo;
- Pavimenti in calcestruzzo di tipo industriale.

Impianti

- Impianto elettrico canalizzato di tipo industriale
- Impianto idrico in parte sottotraccia
- Impianto di riscaldamento assente

Lo stato manutentivo della costruzione è mediocre.

La documentazione fotografica in allegato rappresenta l'immobile descritto (Allegati dl n. 9.a al n. 9.e)

Corpi accessori:

- Box prefabbricato destinato ad uffici, comprendente ingresso, due vani ad uso ufficio, disimpegno e wc; il box è formato da struttura in ferro, tamponata e tramezzata da pannelli sandwich, pavimento in materiale plastico, impianto elettrico e idraulico inglobato nella struttura.
- Box pompe in struttura di legno di tipo precario
- Cabina elettrica in struttura prefabbricata formata da montanti, travi e pannelli in cls.
- Porticato in aderenza situata al centro della facciata nord/est del fabbricato principale, in struttura prefabbricata di montanti e travi di ferro coperta con lamiera grecata in parte a sbalzo.
- Corpo a se stante formato da unico ambiente destinato a forno per l'essiccazione del legno, in struttura precaria composta da montanti e travi in ferro, tamponature e copertura costituita da pannelli sandwich coibentati, pavimento in calcestruzzo.
- Corpo a se stante, prossimo al forno di essiccazione, formato da ambiente adibito a locale caldaia, altro piccolo ambiente e vasca per la raccolta dei residui di lavorazione; il manufatto è composto da pareti in cemento armato, solai in travetti prefabbricati e bozze in laterizio, pavimenti in calcestruzzo, impianto elettrico a vista.

Il terreno pertinenziale, corrispondente all'incirca con il mappale 515, è pianeggiante rifinito in parte con pavimentazione in calcestruzzo o in asfalto ed in parte lasciato al grezzo.

4.2 Descrizione terreni pertinenziali

- Terreni di complessivi mq 14.163 adiacenti censiti al Catasto Terreni foglio 52 mappali 32, 37, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, oltre a manufatto mappale 680.

I terreni in questione sono compresi tra il torrente Taverone e la strada Via Piano Della Quercia ed in adiacenza al mappale 515 sempre oggetto di valutazione.

I terreni in passato non erano stati utilizzati per l'attività della falegnameria, se non una parte lungo la strada dedicati per le operazioni di scarico e carico del legname.

L'appezzamento ha un andamento irregolare, in decrescenza verso valle a partire dal piazzale mappale 515, è incolto con la presenza di piante arbustive o di medio/alto fusto nate spontaneamente (Vedi foto allegato n. 9.f).

Terreni di complessivi mq 1268 censito al Catasto Terreni foglio 52 mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72, costituenti una piccola striscia compresa tra le strade Via Piano Della Quercia e con Strada Provinciale n. 74 (Vedi foto 34 allegato n. 9.n).

I terreni si collocano in forte pendenza tra i dislivelli delle due strade sono incolti con presenza di piante nate spontaneamente.

Per ubicazione e morfologia i terreni sono di fatto inutilizzabili.

- Terreni di complessivi mq 1.356 censito al Catasto Terreni foglio 52 mappali 166 e 483, accessibili dalla Strada Provinciale n. 74 percorrendo un breve tratto di altra strada pubblica (Vedi foto 35 allegato n. 9.n) .

Il terreno ha forma pressoché rettangolare, attraversato da una strada interpoderale di altra proprietà, pianeggiante, prativo incolto con la presenza di essenze arbustive nate spontaneamente.

4.3 Descrizione immobile mappale 14 subalterno 39

Porzione di fabbricato comprendente due vani destinati a magazzino/officina, adiacente corpo uffici e n. 2 piazzali pertinenziali (Allegato n. 8.c).

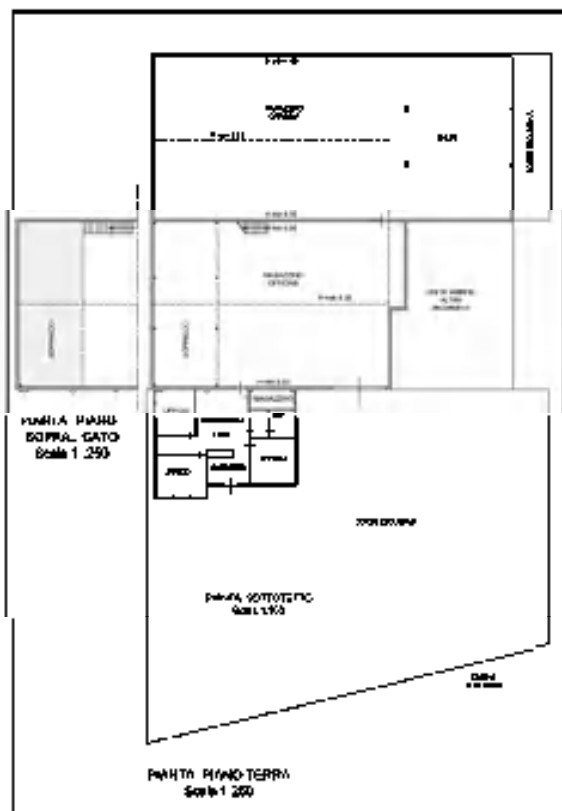


Figura 3 – Rilievo dell'immobile mappale 14

I due ambienti adibiti a magazzino/officina sono stati edificati all'inizio degli anni 70.

Caratteristiche costruttive

- Struttura formata da pilastri e travi in cemento armato
- Tamponamento e suddivisione interna tra i vani in muratura di bozze
- Struttura di copertura a capanna, formata da travi reticolari in ferro e arcarecci a correre
- Manto di copertura in pannelli sandwich autoportanti intervallati da elementi traslucidi per favorire l'illuminazione interna.

Finiture interne del bene

- Infissi esterni – finestre e vetrate in struttura di ferro e vetro singolo (alcune delle aperture sono in alluminio anodizzato con vetro singolo;
- Portoni di ingresso con struttura in ferro, pannelli sandwich e vetro singolo,
- Pareti esterne in parte rifinite in mattoni piani a vista ed in parte rifinite ad intonaco
- Pareti interne in parte rifinite ad intonaco ed in parte lasciate al grezzo.

- Pavimenti in piastrelle di gres piccolo formato (in stato di manutenzione pessimo)

Impianti

- Impianto elettrico a vista
- Impianto di riscaldamento assente

Lo stato manutentivo degli ambienti è scarso e necessita di un intervento manutentivo per essere riportato in una condizione di normalità

All'interno di uno degli ambienti è stato realizzato un soppalco con struttura costituita da montanti e travi in ferro, pavimentazione in lamiera, accessibile da scala in ferro ad unica rampa.

Il corpo uffici, realizzato in aderenza, è di più recente costruzione risalente ai primi anni 90.

All'interno grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno.

Caratteristiche costruttive

- Struttura in elevazione formata da montanti e travi di profilati in acciaio.
- Tamponamento i lati liberi del corpo sono costituiti da vetrate a tutta parete con struttura in alluminio e doppio vetro.
- Struttura di copertura in legno, ad unica falda inclinata,

Finiture interne del bene

- Partizioni interne in cartongesso
- Soffitto controsoffittato con elementi quadrotti in gesso con inseriti corpi illuminanti
- Pavimenti piastrelle di marmo granito
- Porte interne in legno tamburato

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento realizzato con pompe di calore esterne e split interni (non verificato il funzionamento)

Lo stato di manutenzione del corpo è mediocre; le finiture risalgono agli anni 90 e nel tempo hanno subito un naturale invecchiamento.

La documentazione fotografica in allegato rappresenta l'immobile descritto (Allegati dl n. 9.g al n. 9.m)

L'area pertinenziale esterna si suddivide in due parti:

- il piazzale che si frappa tra la costruzione e la strada Via Piano Della Quercia, recintato con pannelli in ferro di tipo industriale e dotato di cancello in ferro scorrevole sulla strada; la finitura della pavimentazione è in asfalto.
- Piccola corte aperta posta sul retro a confine con la strada di penetrazione interna di proprietà comune.

5. Dati catastali/Confini



Figura 4 – Stralcio estratto di mappa

5.1 Dati catastali

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Fabbricati (Allegato n. 4.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEG.	CL	CONSIT.	SUP CAT	RENDITA CAT.
52	14 515	39 1		D/1				€ 11.396,00

Intestazione:

████████████████████████████████████████
sede in LA SPEZIA (SP)
Diritto di: Proprietà per 1/1

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0056789 del 22/09/2006 (Allegato n. 4.b)

Nota 2 - L'unità è stata dichiarata con denuncia di variazione protocollo MS0056789 del 22/09/2006 per "FUSIONE-AMPLIAMENTO" nella variazione sono stati sopresse le unità foglio 52 mappale 14 subalterni 5, 11 e 30 ed mappale 515.ed hanno originato l'unità mappale 14

subalterno 39 e mappale 515 subalterno 1 graffate.

Nota 3 – Al Catasto Terreni la particella 515 è identificata quale ente urbano di mq 9.332 (Allegato n. 4.e)_ Al catasto terreni la particella 515 di mq 9.332 è stata originata da frazionamento pratica MS0028912 del 17/05/2004 T.M. 86938/00 (nella variazione sono stati soppressi/variati i mappali 560, 559, 556, 563, 558, 562, 561, 557 e 564) – In precedenza il mappale è stato variato con Tipo Mappale pratica n. 86938 del 29/09/2000 e da Tipo Mappale 19018/91 del 07/06/1991.

Nota 4 – Al Catasto Terreni la particella 14 è identificata quale ente urbano di mq 9.332 (Allegato n. 4.f)

Nota 5 – La ripartizione dei subalterni è rappresentata su elaborato planimetrico MS005407 del 02/12/2022 e relativo elenco dei subalterni (Allegati n. 4.c e 4.d).

Origine dell'unità fg 52 mappale 14 subalterno 30

Nota 6: A seguito di variazione n. 5897.1/1995 del 27/12/1995, in atti dal 06/06/1998 (VARIAZIONE-DIVISIONE FUS.VSI) è avvenuta la soppressione delle unità contraddistinte dal mappale 14 subalterno 26, 27 e 28 ed ha originato, tra gli altri, il subalterno 30 dello stesso mappale.

Nota 7: A seguito di variazione n. 5596.1/1995 del 12/04/1995 (VARIAZIONE-DIVISIONE.AMP) è avvenuta la soppressione dell'unità contraddistinta dal mappale 14 subalterno 23 ed ha originato i subalterni 26, 27 e 28 dello stesso mappale.

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Fabbricati (Allegato n. 5.a)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z.C.	CATEG.	CL	CONSIT.	SUP CAT	RENDITA CAT.
52	680			C/2	2	24 mq	24 mq	€ 29,75

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Diritto di: Oneri rappresentante legale

Nota 1 - Il bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo MS0063005 del 23/10/2017 (Allegato n. 5.b)


Nota 2 - L'unità è stata dichiarata con denuncia di variazione protocollo MS0063005 del 23/10/2017 per "COSTITUZIONE"

Nota 3 - Al Catasto Terreni la particella 680 è identificata quale ente urbano di mq 24 (Allegato n. 5.c).


Nota 4: Al catasto terreni a seguito di Tipo Mappale pratica n. MS0061069 del 13/10/2017 è avvenuta la soppressione del mappale 82 di mq 24 ed ha originato la particella 680 di pari superficie.

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Terreni (Allegato n. 6)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
52	32	Semin. irriguo	2	224 mq	€ 1.02	€ 0.52
52	70	Cast. frutto	2	244 mq	€ 0.25	€ 0.09
52	28	Semin. irriguo	2	70 mq	€ 0.32	€ 0.16
52	30	Pasc. Cespug.	1	113 mq	€ 0.06	€ 0.03
52	65	Cast. frutto	2	90 mq	€ 0.09	€ 0.03
52	166	Seminativo	1	336 mq	€ 1.56	€ 0.69
52	483	Seminativo .	1	1.020 mq	€ 4.74	€ 2.11
52	31	Semin. irriguo	2	1.934 mq	€ 8.79	€ 4.49
52	33	Semin. irriguo	2	297 mq	€ 1.35	€ 0.69
52	69	Cast. frutto	2	177 mq	€ 0.18	€ 0.06
52	72	Cast. frutto	2	184 mq	€ 0.19	€ 0.07
52	37	Seminativo	3	246 mq	€ 0.64	€ 0.32
52	567	Cast. frutto	2	1.000 mq	€ 1.03	€ 0.36
52	569	Semin. irriguo	2	140 mq	€ 0.64	€ 0.33

52	34	Semin. irriguo	2	5.137 mq	€ 23.35	€ 11.94
52	35	Cast. frutto	2	1.387 mq	€ 1.43	€ 0.50
52	566	Cast. frutto	2	275 mq	€ 0.28	€ 0.10
52	568	Semim.irr.arb.	2	1.820 mq	€ 8.27	€ 4.23
52	27	Semin. irriguo	2	1.302 mq	€ 5.92	€ 3.03
52	29	Pasc.cespug	1	194 mq	€ 0.10	€ 0.05
52	66	Cast. frutto	2	100 mq	€ 0.10	€ 0.04
Intestazione: 						

Comune di Licciana Nardi (MS) , Catasto Terreni (Allegato n. 7)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE	REDD. DOM.	REDD.AGR.
52	58	Cast. frutto	3	290 mq	€ 0.15	€ 0.07
52	59	Cast. frutto	2	110 mq	€ 0.11	€ 0.04
52	60	Cast. frutto	2	73 mq	€ 0.08	€ 0.03
Intestazione: 						

5.1 Confini

I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a. Mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73, 67, s.a.

Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a.

Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a.

L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a.

6. Provenienza

- La porzione di immobile oggi identificata al foglio 52 mappale 515 (ad esclusione del già mappale 502 oggetto di successiva permuta con il mappale 504) è pervenuta alla soc. fallita per Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Massa in data 18/09/1993 repertorio 4857 trascritto il 23/11/1993 al n. 7325 di particolare (Allegato n. 10.1), a seguito del quale la società [REDACTED], SNC ha trasferito alla società [REDACTED] i beni immobili in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 18, 19, 22, 23, 24, 59, 60, 504, 20, 21, 58 e 515 (quest'ultimo censito a catasto fabbricati con la categoria C/3)

Nota: a seguito di atto di permuta Notaio Morichelli Vertere del 11/08/1995 repertorio n. 25147 la società [REDACTED] ha ceduto il mappale 504 ed ha acquisito il mappale 502.

Nota: A seguito di atti catastali successivi (Tipo mappale M86939/00 N. 281.1/2004 PRETICA MS0028912 del 17/05/2004 - Tipo Mappale del 29/09/2000 Pratica n. 86938 in atti dal 29/09/2000 (n. 2403.1/2000)) i mappali 18, 19, 22, 23, 24, 59, 60, 502, 20, 21, 58 e 515 sono stati soppressi ed hanno originato il vigente mappale 515 di mq 9.332.

- Terreno foglio 52 mappale 502 è pervenuta alla soc. fallita per atto di permuta Notaio Morichelli Vertere del 11/08/1995 repertorio n. 25147, trascritto il 30/08/1995 n. 4854 di particolare (Allegato n. 10.2), a seguito del quale la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] la porzione di terreno individuata in catasto al foglio 52 mappale 502 di mq 330 ed, a titolo di permuta la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] la porzione di terreno individuata in catasto al foglio 52 mappale 504 di mq 440.

Nota: a seguito di variazioni catastali successive il mappale 502 è stato soppresso ed unito al vigente mappale 515 di mq 9.332.

- I terreni foglio 52 mappali 25, 26 e 65 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25878, trascritto il 15/11/1995 n. 6425 di particolare (Allegato n. 10.3), a seguito del quale Cella Edmondo, Cella Gigliola, Cella Liviana e Cella Marisa hanno trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 25, 26 e 65.
- Unità foglio 52 mappale 14 subalterno 39/parte (ex sub 5 e 11) è pervenuta alla soc. fallita per atto Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25879, trascritto il 22/11/1995 n. 6577 di particolare (Allegato n. 10.4), a seguito del quale la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] l'immobile in Licciana Nardi censita al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterni 5 e 11.

Nota: successivamente, a seguito di variazione protocollo MS0056789 del 22/09/2006 per "FUSIONE-AMPLIAMENTO" sono state soppressate le unità foglio 52 mappale 14 subalterni 5, 11 e 30 ed mappale 515, ed hanno originato l'unità mappale 14 subalterno 39 e mappale 515 subalterno 1 graffate.

- Unità foglio 52 mappale 14 subalterno 39/parte (ex sub 30) è pervenuta alla soc. fallita per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Massa del 05/07/2005 repertorio n. 585, trascritto il 21/07/2005 n. 4683 di particolare (Allegato n. 10.5.a), a seguito del quale la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] l'immobile in Licciana Nardi censita al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterni 30.

Provenienza precedente - In precedenza l'immobile in Licciana Nardi censito al Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterni 30 è così pervenuto alla società [REDACTED], a seguito di atto Notaio Giannaroli Giorgio del 10/11/1993 repertorio 89560, trascritto il 22/11/1993 al n. 7281 di particolare (Allegato n. 10.5.b), la società [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] la

porzione di fabbricato laboratorio artigianale in Licciana Nardi censita al NCEU al foglio 52 mappale 14 subalterno 23.

Nota 1: A seguito di variazione n. 5596.1/1995 del 12/04/1995 (VARIAZIONE-DIVISIONE.AMP) è avvenuta la soppressione dell'unità contraddistinta dal mappale 14 subalterno 23 ed ha originato i subalterni 26, 27 e 28 dello stesso mappale.

Nota 2: A seguito di variazione n. 5897.1/1995 del 27/12/1995, in atti dal 06/06/1998 (VARIAZIONE-DIVISIONE FUS.VSI) è avvenuta la soppressione delle unità contraddistinte dal mappale 14 subalterno 26, 27 e 28 ed ha originato, tra gli altri, il subalterno 30 dello stesso mappale.

- I terreni foglio 52 mappali 27, 29, 66, 166 e 483 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Morichelli Vertere del 01/10/1997 repertorio n. 33273, trascritto il 17/10/1997 n. 6326 di particolare (Allegato n. 10.6), a seguito del quale Bardi Italo, Bardi Elisa e Bardi Giulio Mario hanno trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 27, 29, 66, 166 e 483.
- I terreni foglio 52 mappali 28, 30, 31 e 69 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3970 di particolare (Allegato n. 10.7), a seguito del quale [REDACTED] hanno trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 28, 30, 31 e 69.
- I terreni foglio 52 mappali 32 e 70 sono pervenuti alla soc. fallita per atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3971 di particolare (Allegato n. 10.8), a seguito del quale [REDACTED] ha trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 32 e 70.
- I terreni foglio 52 mappali 33 e 72 sono pervenuti alla soc. fallita per

atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3972 di particolare (Allegato n. 10.9), a seguito del quale Pierini Italina Amelia ha trasferito alla società [REDACTED] i terreni in Comune di Licciana Nardi censiti in catasto al foglio 52 mappali 33 e 72.

- Il terreno foglio 52 mappale 37 è pervenuto alla soc. fallita per atto Notaio Consoli Lucio del 16/06/2001 repertorio n. 7064, trascritto il 27/06/2001 n. 3973 di particolare (Allegato n. 10.10), a seguito del quale Luccini Rita Maria ha trasferito alla società [REDACTED] il terreno in Comune di Licciana Nardi censito in catasto al foglio 52 mappale 37.

7. Dati urbanistici

I fabbricati e terreni di cui ai mappali 14 e 5151 ai sensi del Regolamento Urbanistico ricado in zona urbanistica **D2: Produttive esistenti di completamento e riqualificazione, soggetta alle N.T.A. di Piano Particolareggiato operante per la zona produttiva del Piano della Quercia** disciplinate dall'art. 23 - D2 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico, che recita:

D2: Produttive esistenti di completamento e riqualificazione

Comprendono insediamenti esistenti per i quali sono previsti interventi di completamento urbanistico-edilizio per la destinazione artigianale-industriale.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli insediamenti per quanto riguarda l'inserimento nel contesto, la dotazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione, il reperimento di aree pubbliche e per standard e l'assetto morfologico edilizio.

Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e alla sostituzione edilizia, interventi di addizione e nuova costruzione a completamento degli insediamenti esistenti, compresa l'edificazione nelle aree residue o intercluse, l'installazione o realizzazione di manufatti, infrastrutture e impianti connessi alle attività insediate, la realizzazione di depositi di merci e materiali anche a cielo aperto, regolati da piano attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto delimitato dalla tavole di piano, che dovrà:

- definire i nuovi assetti edilizi entro le quantità massime indicate nelle tabelle dell'allegato A alle presenti norme;
- integrare ed aggiornare il quadro conoscitivo dello strumento urbanistico generale riguardo al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e alle funzioni in atto;
- definire i lotti funzionali e le unità minime d'intervento;
- prevedere e garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, fra le quali le nuove superfici per attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico (parcheggi, verde e attrezzature di interesse comune) indicate nelle tabelle dell'allegato A alle presenti norme, gli spazi di parcheggio pertinenziale e di manovra, da reperirsi all'interno degli stessi ambiti, alle quali gli interventi di nuova edificazione sono subordinati;
- provvedere alla dettagliata e puntuale ricognizione delle risorse essenziali del territorio interessate, e alle verifiche di compatibilità territoriale-ambientale alle quali gli interventi sono subordinati;
- prevedere ed indicare gli spazi sistemati a verde e di mitigazione ambientale (cortine e filari alberati, superfici a prato, ambiti naturali, ecc.);

- definire, nell'insediamento di Piano della Quercia, la viabilità interna, che dovrà servire l'intero comparto delimitato, e le sue connessioni con la viabilità principale esistente; non è ammessa la connessione diretta dei singoli lotti alla viabilità principale esistente.

Nell'ambito del rilevato artificiale classificato di fattibilità 4* nella *tav. n°2 – carta di fattibilità loc. Piano della Quercia* e nelle relative norme allegate, le attività di trasformazione urbanistico-edilizia e d'uso delle aree come previste dalle presenti norme sono subordinate alle limitazioni e prescrizioni indicate nelle stesse norme della fattibilità sopra richiamate.

Il piano attuativo dovrà osservare inoltre i seguenti parametri:

- altezza massima: ml 10,00;
- distanza dalla strada principale esistente (provinciale) di margine al comparto: ml 15,00;
- distanza dall'altra viabilità e dalle strade interne al comparto: ml 5,00;
- distanza dai confini: ml 5,00, salvo edificazione in aderenza.

La superficie fondiaria che ai sensi della Dcr 230/94 deve essere mantenuta permeabile (pari al 25% del totale) dovrà essere il più possibile accorpata, inerbita e piantumata; non potrà in alcun modo essere considerata tale la superficie libera dell'eventuale pavimentazione a blocchi autobloccanti.

E' vietato l'insediamento di attività produttive insalubri di 1ª classe (D.M. 05/09/1994).

In assenza del piano attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento tecnico, igienico e funzionale limitatamente all'osservanza delle prescrizioni delle norme vigenti.

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 28, 29, 30, 32, 33, 37, 568, 680, 35, 566, 567, e 569 sono inseriti in zona di **valorizzazione ambientale .FA.** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art.24 delle N.T.A.

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 27, 31, 34, inseriti in parte in zona di **valorizzazione ambientale .FA.** come individuate e definite dal vigente Regolamento Urbanistico (R.U.) e in esse si opera in osservanza delle disposizioni dell'art.24 delle N.T.A. e ed in parte **Aree Fluviali .E4.**

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell'art.142 del D. Lgs 42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.

- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 -
Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di
terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 ,
inseriti in **Area agricola produttiva .E1.**,Corrispondono alle Aree agricole
produttive come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si
opera in osservanza delle disposizioni dello stesso e dell.art. 33 del R.U.
vigente

Vincoli:

- **Vincolo paesaggistico** tutelata per legge ai sensi dell.art.142 del D. Lgs
42/2004, lettera c) I fiumi, i torrenti i corsi d'acqua.
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 -
Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di
terreni montani;

I terreni censiti in Catasto al fg 52 mappali 166 e 483 , inseriti in **Area
agricola produttiva .E1.**,Corrispondono alle Aree agricole produttive
come individuate e definite dal Piano Strutturale, e in esse si opera in
osservanza delle disposizioni dello stesso e dell.art. 33 del R.U. vigente

**Il CTU ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione
urbanistica, dal quale si evince sia la destinazione urbanistica che i
vincoli preordinati che investono gli immobili stimati (Allegato n. 33)**

8. Titoli edilizi/conformità edilizia

8.1 Titoli edilizi/conformità edilizia - mappale 515

Titoli edilizi

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 545 del 25/01/1984, rilasciato
a [REDACTED], per la "Costruzione capannone artigianale per
la lavorazione del legno" (Allegato n. 11).

Il progetto è riferito alla prima porzione di capannone edificata, circa
la metà, situato verso nord/est.

La relativa pratica sismica è stata depositata al Genio Civile di Massa
Carrara; pratica sismica n. 1304 . C.A. n. 883 del 31/03/1984 (Allegato
n. 12)

- Concessione per l'esecuzione di opere n. 622 del 19/12/1984, rilasciato a [REDACTED], per la "Costruzione cabina elettrica a servizio capannone artigianale" (Allegato n. 13)
Nota: la cabina, delle stesse dimensioni è stata realizzata in altra posizione anche se prossima rispetto a quella indicata in planimetria (Allegato n. 8.a).
- Comunicazione opere edili art. 8 del D.L. 4989 del 25/11/1995, inoltrato da [REDACTED], consistenti in "spostamento di pannello prefabbricato per apertura porta esterna" su capannone artigianale esistente" (Allegato n. 14)
- Concessione edilizia n. 1713 pratica edilizia n. 3659 del 17/06/2000, rilasciata a [REDACTED], per i lavori di "Ampliamento di capannone industriale" (Allegato n. 15), consistenti in ampliamento verso sud/ovest del capannone esistente, delle dimensioni di ml 12.25 x 50.50 oltre tettoia a sbalzo di ml 2.50.
Nota: sul titolo sono appresentati, tra l'altro la cabina elettrica nella posizione rilevata sul posto, il blocco prefabbricato o box esterno ad uso uffici situato verso sud/est ed il corpo prefabbricato ad uso spogliatoio situato all'interno al piano ammezzato accessibile da scala interna ad unica rampa (Allegato n. 15.c).
Il progetto prevede anche le sistemazioni esterne (piazzale, parcheggio spazi di manovra) così come rappresentati sulla tavola 2 degli elaborati di progetto (Allegato n. 15.d).
I calcoli strutturali sono stati depositati al Genio Civile di Massa Carrara pratica sismica 409/00 c.a. del 14/06/2000 (Allegato n. 16).
- D.I.A. 'pàè'ìoki0 del 10/11/200 protocollo 10559, inoltrata da [REDACTED], per la "realizzazione box pe installazione di pompa antincendio" (Allegato n. 17).
- Permesso di costruire in sanatoria n. 21 del 27/11/2009 (Allegato n. 18), rilasciato a [REDACTED], relativa al "riempimento in area produttiva D2 e messa in sicurezza idraulica della stessa area" sui

terreni in Via Piano della Quercia identificati al NCT al fg 52 mappali 27, 31 e 515.

- Comunicazione di inizio lavori del 17/05/2012 protocollo 3907 (CIL n. 24/2012) inoltrata da [REDACTED], per i lavori di "sostituzione di parte del manto di copertura formato da lastre in fibrocemento ecologico e la sostituzione di un tratto della canale di gronda n lamiera (Allegato n. 19).
Allegata al titolo autorizzazione paesaggistica n. 1 del 11/05/2012 (Allegato n. 20.a)
Fine lavori avvenuta il 29/08/2012 protocollata il 11/09/2012 prot. 6937 (Allegato n. 20.b).
Dichiarazione di conformità protocollata il 11/09/2012 prot. 6938 (Allegato n. 20.c).
- SCIA del 4/12/2013 prot. n. 7945 (SCIA 81/2013) inoltrata da [REDACTED], per il "completamento di messa in sicurezza idraulica di area prospiciente il Torrente Taverone in località Piano Della Quercia di cui al permesso di costruire n. 21 del 27/11/2009, sui terreni censiti NCT al fg 52 mappali 515, 27, 31, 34, 35, 28,29, 30, 32, 33 e 37 (Allegato n. 21).
- Nota: Comunicazione di fine lavori avvenuta il 07/01/2014 inoltrata in data 10/01/2014 (Allegato n. 22).

Abusi edilizi riscontrati.

- 1- La tettoia a sbalzo che si estende per tutta la facciata lato sud/ovest, nel contesto della Concessione edilizia n. 1713 pratica edilizia n. 3659 del 17/06/2000 è stata autorizzata per uno sbalzo di ml 2.50, mentre è stata realizzata di una estensione di ml 6.00, quindi di ml 3.50 in difformità rispetto all'autorizzato.
- 2- La tettoia in legno situata sul retro dell'edificio, in aderenza alla facciata lato nord/est, non risulta rappresentata in nessun titolo abilitativo, pertanto è da considerarsi edificata abusivamente.

3- I due corpi a se stanti, situati sull'area verso nord rispetto al capannone, destinati a forno e locali tecnici, non risultano rappresentati in alcun titolo abilitativo pertanto sono da considerarsi edificati abusivamente.

Gli abusi edilizi sopra riscontrati sono evidenziati con la colorazione rossa sul grafico allegato n. 31 alla presente relazione di stima

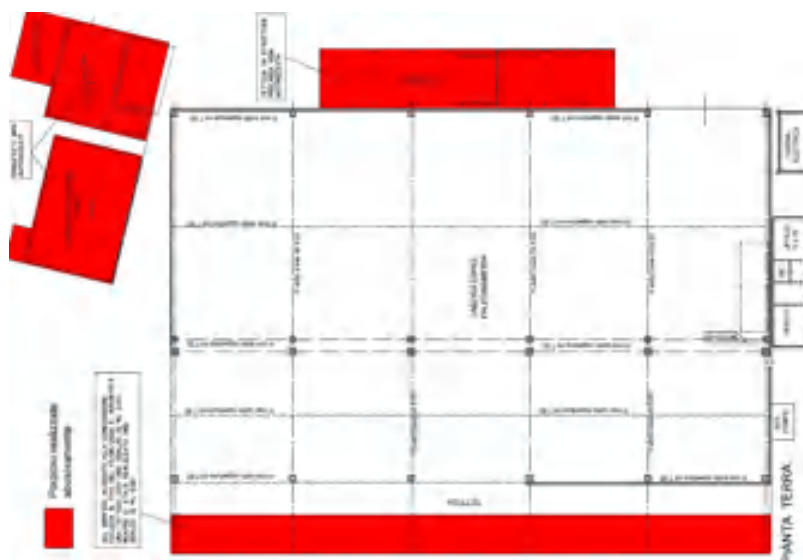


Figura 5 – Abusi edilizi mappale 515

Sanabilità degli abusi

1- La tettoia a sbalzo che si estende per tutta la facciata lato sud/ovest, che era è stata autorizzata per uno sbalzo di ml 2,50, mentre è stata realizzata di una estensione di ml 6,00, non è del tutto sanabile; l'art. 24 del Regolamento Edilizio sulle tettoie a sbalzo recita:

Struttura aggettante completamente aperta su tre lati con copertura in legno, ferro o altro metallo. Negli edifici con destinazione residenziale le tettoie a sbalzo non possono avere profondità superiore a m. 2,50; negli edifici aventi destinazione diversa dette strutture non possono avere profondità superiore a m. 5, devono essere computate ai fini del calcolo della superficie coperta e realizzate nel rispetto delle disposizioni in materia sismica.

La tettoia realizzata in eccesso, superando i limiti di cui all'art 24 del RE, non è sanabile.

Inoltre la tettoia è stata realizzata in prossimità del confine con la strada privata di altra proprietà mappale 505.

Per quanto sopra si prevede la demolizione della parte di tettoia realizzata in eccesso.

La demolizione dell'opera abusiva comporta una spesa di € 15.000, comprensiva di opere edili di demolizione, spese tecniche e sanzioni amministrative, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nella successiva valutazione si conteggerà solo la porzione di tettoia regolare.

- 2- La tettoia in legno situata sul retro dell'edificio, in aderenza alla facciata lato nord/est, non risulta rappresentata in nessun titolo abilitativo, pertanto è da considerarsi edificata abusivamente.
- 3- I due corpi a se stanti, situati sull'area verso nord rispetto al capannone, destinati a forno e locali tecnici, non risultano rappresentati in alcun titolo abilitativo pertanto sono da considerarsi edificati abusivamente.

Le due opere abusive sopra descritte "potrebbero" rientrare in una richiesta di sanatoria edilizia, per la quale il CTU non si esprime sul possibile esito in quanto permangono dubbi sull'accoglimento della stessa da parte degli Uffici Comunali:

- eventuali nuove opere sono soggette a Piano Attuativo.
- necessita del preventivo parere paesaggistico
- dovrà essere dimostrata la idoneità sismica delle costruzioni dietro deposito di pratica sismica al Genio Civile
- il tutto salvo parere positivo degli Uffici Comunali.

Per quanti sopra si esclude le corrispondenti superfici di dette opere abusive dalla valutazione del bene.

8.2 Titoli edilizi/conformità edilizia - mappale14

Titoli edilizi

Il CTU ha provveduto ad inoltrare al Comune di Licciana Nardi richiesta di accesso agli atti per visionare i titoli edilizi relativi all'immobile di cui al mappale 14 del foglio 52.

I riferimenti dei titoli che hanno autorizzato la costruzione del primo grande blocco della costruzione sono stati desunti dagli atti di provenienza Notaio Giannaroli Giorgio del 10/11/1993 repertorio 89560, trascritto il 22/11/1993 al n. 7281 di particolare e Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25879 , trascritto il 22/11/1995 n. 6577 di particolare; in entrambi gli atti, nella parte relativa ai titoli autorizzativi, si citano i seguenti titoli.

- Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968
- Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969
- Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973
- Domanda di CE in sanatoria protocollo 4278 del 20/05/1986 (versata oblazione in data 05/08/1986).

Il tecnico preposto del Comune di Licciana Nardi, sentito via mail sull'argomento, ha comunicato che" *Il Condono Edilizio Pratica n. 155/86 intestato alla E.C.C. srl (Edil Consulenza Compravendita srl) di prot. 4278 del 20/05/1986 non risulta mai essere stato rilasciato in quanto la domanda era priva di tutta la documentazione come da scheda che ti allego*" (Allegato n. 24)

NB: dalla documentazione disponibile non si comprende quale era l'oggetto della richiesta di condono; comunque, non avendo completato l'iter burocratico, il titolo non è da ritenersi valido.

Presso gli archivi comunali non sono state rintracciati i titoli edilizi Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968, Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969 e Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973. Il Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Licciana Nardi ha rilasciato idonea certificazione che attesta il mancato ritrovamento dei titoli edilizi (Allegato n. 30).

Le licenze edilizie sopra citate sono "probabilmente" ascrivibili alla costruzione e successivi ampliamenti e/o varianti dell'originario capannone.

Presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Licciana Nardi sono stati invece visionati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 766 del 28/06/1986 pratica edilizia n. 1941 prot. 4268/68 (Allegato n. 22), rilasciata a Naviglio Francesco, per i lavori di "Lottizzazione e sistemazione insediamento produttivo ex C.A.L. – realizzazione lotto n. 3"

Nota 1 : Al titolo è allagato un solo grafico direttamente ascrivibile

alla Concessione 766/1986, che rappresenta le viste prospettiche dell'intero fabbricato.

Nota 2: All'interno del fascicolo depositato presso gli archivi comunali sono stati rinvenuti diverse altre concessione edilizie, di data prossima, riferibili in parte alla stessa pratica edilizia n. 1941 e attribuibili agli altri lotti del comparto (CE n. 765 del 20/05/1986 lotto 1, CE n. 765/bis del 26/06/1986 lotto 2, CE n. 766/bis del 22/05/1986 lotto 5, CE n. 766/86 del 26/06/1986 lotto 6) ed infine la CE n. 833 del 26/11/1986 pratica edilizia n. 2048 lotto 5, CE n. 896 del 10/08/1987 pratica edilizia n. 2151 lotto 7.

Sempre all'interno del fascicolo è stata ritrovata una relazione tecnica del tecnico progettista Geom. Pinarelli Francesco avente per oggetto il "Progetto di variante del fabbricato ad uso industriale....." che descrive sommariamente l'intervento riferite alle "variazioni interne per la divisione dell'immobile e la destinazione d'uso delle seguenti unità" e cita le porzioni derivate, tra cui la n. 3 e n. 4 riferibili alle due porzioni di capannone oggetto di perizia (Allegato n. 22.c).

Alla concessione edilizia n. 896 del 10/08/1987 (Allegato n. 23) è allegato un grafico che rappresenta l'intero fabbricato suddiviso nei lotti o porzioni derivate dal frazionamento, tra cui la porzione n. 3 di mq 425 intestata a Naviglio Gianni e la porzione n. 4 di mq 450 con intestazione "da destinarsi"; allo stesso grafico la legenda (Allegato n. 23.b).

Dette porzioni n. 3 e 4, come rappresentate dall'ingrandimento/particolare della stessa tavola, corrispondono ai vani ad uso magazzino che poi andranno a formare l'unità censita in catasto al subalterno n. 39 del mappale 14 oggetto di perizia.

- Concessione edilizia n. 219 del 25/07/1991 (Allegato n. 25), rilasciata a [REDACTED] per la "Ristrutturazione capannone artigianale ed ampliamento"; come si evince dai grafici di progetto e dalla relazione tecnica allegati al titolo edilizio, l'intervento è riferito, oltre che alla ristrutturazione dell'esistente, all'ampliamento del corpo uffici posto verso la strada pubblica o sud/est.

Negli stessi grafici, sia nello stato di fatto che di progetto, è rappresentato il retrostante grande vano denominato "fabbrica di imballaggi industriali"

La pratica sismica relativa all'intervento di ampliamento è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara il 03/04/1992 protocollo 1532, pratica sismica n. 287 c.a. n. 169 (Allegato n. 26)

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione relative alla rimozione di copertura in eternit a porzione di capannone artigianale" del 16/06/2003 (Allegato n. 27), inoltrato da [REDACTED] e riferita alla porzione di copertura della unità individuata catastalmente con il già subalterno n. 5 del mappale 14, come si evince dai grafici di progetto e dalla relazione tecnica allegati al titolo edilizio.
- Denuncia di Inizio Attività del 05/01/2006 protocollo 153 (Allegato n. 28), inoltrata da [REDACTED], per "Lavori di straordinaria manutenzione a porzione di capannone artigianale ad uso uffici e magazzino"; L'intervento è riferito a variazioni interne alla porzione di capannone comprendente il corpo uffici e parte dell'officina indicata dai grafici di progetto allegati al titolo ed all'unità individuata catastalmente con il già subalterno n. 30 del mappale 14 oltre a modifiche del piazzale esterno.
- CILA Comunicazione per interventi di edilizia libera del 22/07/2015 protocollo 4492 (CILA n. 55/2015) (Allegato n. 29) inoltrata da [REDACTED] per la società [REDACTED], per la "Sostituzione di copertura in lastre di cemento-amianto con nuovi elementi.... nel fabbricato ad uso magazzino.. identificato in catasto al fg 52 mapp. 14 sub. 39.
L'intervento ha ottenuto preventiva autorizzazione paesaggistica n. 5/15 del 17/07/2015 (Allegato n. 29.f).
All'interno del fascicolo è stato rinvenuto certificato di conformità protocollato in Comune in data 05/08/2015 prot. 4733 (Allegato n. 29.g).

Conclusioni del CTU riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato e manufatti presenti sull'area di proprietà

Come scritto in precedenza, nonostante le approfondite ricerche eseguite dai tecnici preposti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Licciana Nardi, non sono state rintracciati i titoli edilizi Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968, Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969 e Licenza edilizia

n. 57 del 04/07/1973, che "dovrebbero" essere riferibili all'originario capannone industriale di cui fanno parte le unità in perizia.

I dati relativi alle suddette licenze edilizie sono stati estratti dal CTU dagli atti di provenienza Notaio Giannaroli Giorgio del 10/11/1993 repertorio 89560, e Notaio Morichelli Vertere del 03/11/1995 repertorio n. 25879; il dirigente del settore edilizia privata ha rilasciato idonea certificazione che attesta il mancato ritrovamento dei titoli edilizi (Allegato n. 30).

Il CTU, per quanto sopra, non può dichiarare la conformità edilizia del preesistente fabbricato.

Non si può quindi far altro che prendere atto di quanto dichiarato e rappresentato nella documentazione reperita e consultabile presso gli uffici comunali.

Dai titoli edilizi risulta che dopo gli interventi di frazionamento e cambio di destinazione realizzati dopo l'anno 1986, esistevano due porzioni di capannone indicate sui grafici di progetto (Allegato n. 23.b) quali porzione 3 (in catasto ex Ex subalterno 5 del mappale 14) e porzione n. 4,

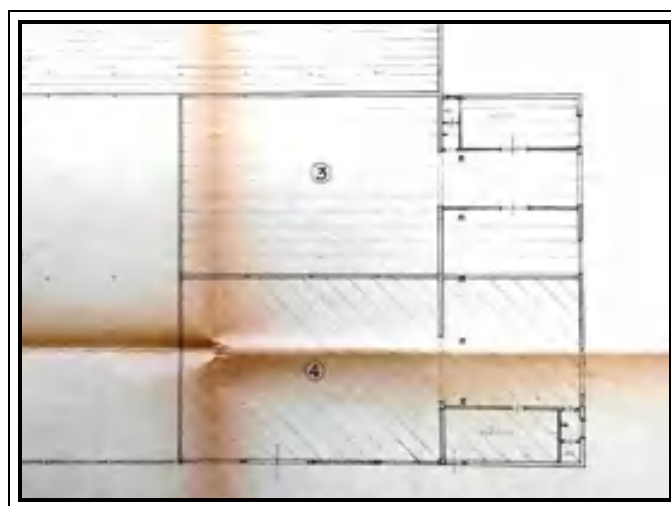


Figura 6 - Estratto tavola di progetto allegato n. 23.b

Successivamente la Concessione edilizia n. 219 del 25/07/1991 autorizza la costruzione del corpo uffici.

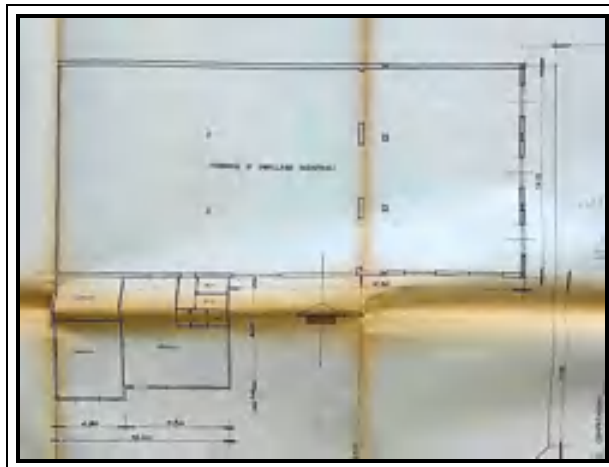


Figura 7 - Estratto tavola di progetto allegato 25.b

A seguito della Denuncia di Inizio Attività del 05/01/2006 protocollo 153, si eseguono variazioni interne alla porzione di capannone comprendente il corpo uffici e parte dell'officina indicata dai grafici di progetto allegati al titolo ed all'unità individuata catastalmente con il già subalterno n. 30 del mappale 14, oltre alla realizzazione di una apertura

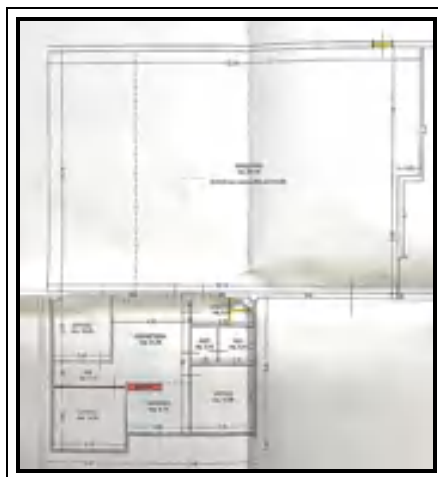


Figura 8 - Estratto tavola di progetto allegato n. 28.c

Abusi edilizi riscontrati.

Dalla disamina dei grafici sopra riportati dopo l'anno 1986 (fig. 6) esistevano due unità distinte (porzione 3 e 4); nell'intervento di ampliamento di cui alla CE 219/1991 la porzione 4 non risulta variata,

mentre nel grafico (Fig. 8) risulta ridotta quindi frazionata in due unità con la creazione del sub 55.

Si deduce che nei vari passaggi che si sono succeduti nel tempo sono state eseguite le seguenti variazioni senza titolo edilizio:

- 1- Frazionamento della porzione 4 con creazione della nuova unità con la creazione del sub 55 di altra proprietà
- 2- Fusione delle due porzioni 3 e 4 in un'unica unità a formare l'attuale subalterno n. 39 oggetto di perizia.
- 3- Realizzazione di soppalco all'interno di uno degli ambienti adibiti a magazzino/officina

Gli abusi edilizi sopra riscontrati sono evidenziati con la colorazione rossa ed azzurra sul grafico allegato n. 32 alla presente relazione di stima



Figura 9 - Abusi edilizi mappale 14

Sanabilità degli abusi

Gli abusi sono sanabili dietro inoltro di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, salvo rispetto dei regolamenti urbanistici, normative sanitarie, ottenimento dei nullaosta sui vincoli preposti e parere positivo degli uffici comunali..

La regolarizzazione degli abusi comporta una spesa complessiva che il CTU ha calcolato in € 12.000,00, comprensiva di spese tecniche, sanzioni amministrative e oneri concessori, somma che sarà detratta dal Valore di stima che si determinerà in seguito.

Riguardo invece all'impossibilità di prendere visione dei titoli edilizi che

hanno autorizzato il preesistente fabbricato (Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968, Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969 e Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973) quindi dichiarare la relativa conformità edilizia, in via cautelativa, si applicherà una ulteriore riduzione del 10% del valore di stima come in seguito determinato.

9. Occupazione

L'immobile è libero

10. Valutazione del bene

10.1 Criteri di stima

Il Tecnico, dopo la descrizione dei beni immobili, procede alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza della procedura.

Il **valore di mercato** (V.M.) è stato determinato tenendo in considerazione le caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- Conoscenza diretta ultra ventennale
- Valori Omi
- Indagine presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Pontremoli
- Comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili a quelli da stimare
- Comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili a quelli da stimare.

I valori unitaria assunti ai fini della relazione di stima sono i seguenti:

- Capannone industriale di cui al mappale 515, tenuto conto della

destinazione, tipologia costruttiva e stato manutentivo del fabbricato, si assume il valore al metro quadrato di € 500,00

- Porzione di capannone industriale mappale 14 subalterno n. 39, tenuto conto della destinazione, tipologia costruttiva e stato manutentivo del fabbricato, si assume il valore al metro quadrato di € 400,00
- Porzione di capannone ad uso ufficio, realizzato nei primi anni 90, parte del mappale 14 subalterno n. 39, si assume il valore al metro quadrato di € 1.000,00

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 15 % 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 tecnico, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 15%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia

10.2 Calcolo della consistenza

Criteri di calcolo della “superficie commerciale” fissati dal Tecnico.

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti:
 - a- Fabbricati produttivi o artigianali prefabbricati – vani principali – Coefficiente 1.00
 - b- Fabbricati produttivi o artigianali – Box accessori – Coefficiente 0.30
 - c- Fabbricati produttivi o artigianali – cabina elettrica – Coefficiente 0.30
 - d- Fabbricati produttivi o artigianali – Tettoia – Coefficiente 0.20
 - e- Fabbricati produttivi o artigianali – Box legno – Coefficiente 0.10
 - f- Fabbricati produttivi o artigianali – manufatti accessori – Coefficiente 0.30
 - g- Fabbricati produttivi o artigianali – vani ad uso ufficio – Coefficiente 2.00
 - h- Superficie corte non residenziali valutati al mq
 - i- Superficie terreni valutati al mq

NB. Il corpo uffici, parte dell'unità fg 52 mapp. 14 sub 39, trattandosi di porzione edifica in epoca più recente, di caratteristiche costruttive migliori rispetto al resto dell'unità verrà calcolato con un valore al mq diverso ed indipendente rispetto al criterio della superficie commerciale.

10.3 dati dimensionali

Di seguito si determina la superficie commerciale dell'immobile applicando a ciascuna superficie un coefficiente moltiplicatore così come fissato dai criteri di stima sviluppato al capitolo 10.2 della relazione.

Dati dimensionali porzione 1

Fabbricati mappale 515 (Laboratorio falegnameria, accessori e piazzale) e terreni adiacenti foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manufatto mappale 680

CORPO	DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP REALE mq	COEFF.	SUP COMERCIALE mq
Principale	Laboratorio	Sup. lorda	1.600,00	1,00	1600,00
Box soprelev. P1	Spogliatoio	Sup. lorda	18,00	0,30	5,40
Box esterno	Uffico	Sup. lorda	31,80	0,30	9,54
Cabina elettrica	Cabina elettrica	Sup. lorda	15,00	0,30	4,50
Tettoia		Sup. lorda	113,00	0,20	22,60
Tettoia	Porzione abusiva	Sup. lorda	177,00	0,00	0,00
Porticato	Porzione abusiva	Sup. lorda	124,00	0,00	0,00
Box	Box pompe	Sup. lorda	5,80	0,10	0,58
Manufatto mapp 680		Sup. lorda	24,00	0,20	4,80
Manufatto forno essic	Porzione abusiva	Sup. lorda	84,00	0,00	0,00
Manufatto loc cald	Porzione abusiva	Superficie	74,80	0,00	0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	1647,42

TERRENI

Terreno libero	mappale	515	mq	7.094
Terreni adiacenti 32, 28, 30, 31, 33, 567, etc			mq	14.163
Terreno tra le strade mapp. 58, 59, 60, 60, etc			mq	1.268
Terreno mappali 166 e 483			mq	1.356
TOTALE SUPERFICIE TERRENI			mq	23881,00

Dati dimensionali porzione 2

Fabbricati mappale 14 subalterno 39

CORPO	DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP REALE mq	COEFF.	SUP COMERCIALE mq
Corpo 1	Magazzino/officina	Sup. lorda	440,00	1,00	440,00
Corpo 2	Magazzino/officina	Sup. lorda	298,00	1,00	298,00
Corpo 2	Sopplco	Sup. lorda	76,00	0,50	38,00
Copo uffici	Uffici	Sup. lorda	101,00	1,00	101,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	877,00

TERRENI

Piazzale			mq	780
Piazzale			mq	44
TOTALE SUPERFICIE TERRENI			mq	824,00

11. valutazione dei beni

Di seguito si determina il valore di mercato (**V.M.**) secondo i criteri di cui al capitolo 10.1 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (**V.I.R.**) o di liquidazione.

11.1 valutazione porzione 1

Fabbricati mappale 515 (Laboratorio falegnameria, accessori e piazzale) e terreni adiacenti foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manufatto mappale 680

CORPO	DSTINAZIONE	PARAMETRO	PIANO	DIM.			Euro/mq	=	VALORI PARZIALI
Princ.	Laboratorio	Sup Comm.	Terra	mq	1600,00	x	€ 570,00	=	€ 912.000,00
Box	Spogliatoio	Sup Comm.	Primo	mq	5,40	x	€ 570,00	=	€ 3.078,00
Box	Ufficio	Sup Comm.	Terra	mq	9,54		€ 570,00		€ 5.437,80
Manuf	Cabina elettrica	Sup Comm.	Terra	mq	4,50		€ 570,00		€ 2.565,00
Tett	Tettoia	Sup Comm.	Terra	mq	22,60		€ 570,00		€ 12.882,00
Box	Box pompe	Sup Comm.	Terra	mq	0,58	x	€ 570,00	=	€ 330,60
Manuf.	mapp. 680	Sup Comm.	Terra	mq	4,80	x	€ 570,00	=	€ 2.736,00
Terreno	Piazzale m 515	Superficie		mq	7.094	x	€ 15,00	=	€ 106.410,00
Terreni	Mapp 32, 28, 30 etc	Superficie		mq	14.163	x	€ 4,00	=	€ 56.652,00
Terreni	Mapp 58,59,60 etc	Superficie		mq	1.268	x	€ 1,00	=	€ 1.268,00
Terreni	Mapp 166 e 483	Superficie		mq	1.356	x	€ 4,00	=	€ 5.424,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE									€ 1.108.783,40

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € **927.465,89**

11.2 valutazione porzione 2

Fabbricati mappale 14 subalterno 39

CORPO	DSTINAZIONE	PARAMETRO	PIANO	DIM.			Euro/mq		VALORI PARZIALI
Corpo 1	Magazzino/offic.	Sup Comm.	Terra	mq	440,00	x	€ 470,00	=	€ 206.800,00
Corpo 2	Magazzino/offic.	Sup Comm.	Primo	mq	289,00	x	€ 470,00	=	€ 135.830,00
Corpo 2	Sopplco	Sup Comm.	Terra	mq	38,00		€ 470,00		€ 17.860,00
Corpo uffici	Uffici	Sup Comm.	Terra	mq	101,00		€ 1.000,00		€ 101.000,00
Corte	Piazzale	Superficie		mq	780,00		€ 40,00		€ 31.200,00
Corte	Piazzale	Superficie		mq	44,00	x	€ 40,00	=	€ 1.760,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PROVVISORIO									€ 494.450,00

Il valore di mercato come sopra determinato viene ridotto del 10%

per le incertezze relative alla conformità edilizia dovute al mancato

rinvenimento dei titoli edilizi presso gli archivi comunali

-€ 49.445,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

€ 445.005,00

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato,

ridotto del 15 % dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per

assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 66.750,75

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene

-€ 12.000,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

€ 366.254,25

11.3 Valutazione complessiva dei beni

PORZIONE	BENI MOBILI STIMATI	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
1	Fabbricati mappale 515 (Laborat. falegnameria, access. e piazz.) e terreni foglio 52 mappali 32, 70, 37, 28, 30, 31, 33, 69, 72, 34, 35, 566, 568, 567, 569, 27, 29, 66, 166, 483, 65, 58, 59 e 60 e manuf.mapp. 680	1.108.783,40 €	927.465,89 €
2	Fabbricati mappale 14 subalterno 39	445.005,00 €	366.254,25 €
VALORE TOTALE DEI BENI MOBILI STIMATI		1.553.788,40 €	1.293.720,14 €

Prezzo base d'asta degli immobili.

Il CTU, visti i calcoli sopra riportati consiglia di porre in vendita gli immobili ai seguenti prezzi arrotondati.

Porzione 1 **€ 927.000,00**

Porzione 2 **€ 366.000,00**

12. Formazione dei lotti di vendita

Considerate le caratteristiche dei beni immobili periziati il C.T.U. prospetta due possibili soluzioni, vendita in due lotti separati e vendita in unico lotto, ai prezzi arrotondati che seguono.

12.1 Divisibilità dei beni

L'unità contraddistinta in catasto al foglio 52 mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) sono divisibili in due unità distinte, una mappale 14 subalterno 39 e l'altra mappale 515 subalterno 1, in quanto le medesime sono state edificate con distinti titoli edilizi distinti.

12.2 Formazione di due lotti di vendita distinti

Lotto n. 1 – Compendio immobiliare comprendente capannone industriale/artigianale, formato da unico vano, tettoia esterna, box spogliatoio all'interno, con annessi all'esterno, box uffici, cabina elettrica, porticato, manufatto forno essiccazione legno, manufatto locale caldaia ed area pertinenziale, manufatto a se stante ad uso magazzino e terreni a corredo, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc., il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappali 515 sub 1 (l'unità è parte di unità immobiliare catastale più ampia comprendente il mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1, unità graffate a formare un'unica unità immobiliare, categoria D71, rendita catastale € 11.396,00), mappale 680 categoria C2, cl 2, consistenza mq 24, rendita catastale € 29,75 ed al Catasto Terreni al foglio 52 mappali 32 di mq 224, 70 di mq 244, 37 di mq 246, 28 di mq 70, 30 di mq 113, 31 di mq 1.934, 33 di mq 297, 69 di mq 177, 72 di mq 184, 34 di mq 5.137, 35 di mq 1.387, 566 di mq 275, 568 di mq 1.820, 567 di mq 1.000, 569 di mq 140, 27 di mq 1.302, 29 di mq 194, 66 di mq 100, 166 di mq 336, 483 di mq 1.020, 65 di mq 90, 58 di mq 290, 59 di mq 110 e 60 di mq 73.

I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a.

I mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73, 67, s.a.

Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a.

Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo base d'asta € **780.000,00 (Offerta minima)**

Lotto n. 2 – Porzione di fabbricato comprendente due vani ad uso magazzino/officina con soppalco all'interno, corpo uffici composti da grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno, con annesso piazzale verso la strada pubblica ed altra piccola corte sul retro, in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc., il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappali 14 sub 39 (l'unità è parte di unità immobiliare catastale più ampia comprendente il mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1, unità graffate a formare un'unica unità immobiliare, categoria D71, rendita catastale € 11.396,00),

L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo base d'asta **€ 305.000,00 (Offerta minima)**

Nota: Nell'ipotesi di vendita in due lotti separati è consigliabile di procedere alla preventiva variazione catastale del caso per "Frazionamento" dell'unità catastale mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate) in due unità distinte.

12.3 Formazione di unico lotto di vendita

Lotto unico - Compendio immobiliare in Comune di Licciana Nardi (MS), Via Piano Della Quercia Snc., comprendente capannone industriale/artigianale ricadente sul mappale 515, formato da unico vano, tettoia esterna, box spogliatoio all'interno, con annessi all'esterno, box uffici, cabina elettrica, porticato, manufatto forno essiccazione legno, manufatto locale caldaia ed area pertinenziale, manufatto a se stante ad uso magazzino identificato dal mappale 680, porzione di fabbricato identificato dal mappale 14 sub 39 comprendente due vani ad uso magazzino/officina con soppalco all'interno, corpo uffici composti da

grande ambiente adibito a ingresso/segreteria, tre uffici, magazzino, bagno e disimpegno, con annesso piazzale verso la strada pubblica ed altra piccola corte sul retro, oltre a terreni nella stessa località terreni a corredo, il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 52 mappale 14 subalterno 39 mappale 515 subalterno 1 (unità graffate a formare un'unica unità immobiliare) categoria D71, rendita catastale € 11.396,00, mappale 680 categoria C2, cl 2, consistenza mq 24, rendita catastale € 29,75 ed al Catasto Terreni al foglio 52 mappali 32 di mq 224, 70 di mq 244, 37 di mq 246, 28 di mq 70, 30 di mq 113, 31 di mq 1.934, 33 di mq 297, 69 di mq 177, 72 di mq 184, 34 di mq 5.137, 35 di mq 1.387, 566 di mq 275, 568 di mq 1.820, 567 di mq 1.000, 569 di mq 140, 27 di mq 1.302, 29 di mq 194, 66 di mq 100, 166 di mq 336, 483 di mq 1.020, 65 di mq 90, 58 di mq 290, 59 di mq 110 e 60 di mq 73.

I mappali 515, 27, 31, 34, 35, 568, 569, 567, 566, 37, 33, 33, 32, 30, 28 e 29 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, mappale 504, s.a.

I mappali 58, 59, 60, 65, 66, 69, 70 e 72 confinano con Strada Provinciale n. 74 denominata Via Piano Della Quercia, Strada Provinciale n. 19, mappali 73, 67, s.a.

Il mappale 166 confina con strada comunale, mappale 167, 171, s.a.

Il mappale 483 confina con strada comunale, mappale 117, 487, s.a.

L'unità mappale 14 subalterno 39 confina con denominata Via Piano Della Quercia, con torrente Tavarone, Strada distribuzione privata mappale 505, unità subalterni 46, 55, 24, s.a.

Sono presenti parti abusive da sanare e/o demolire come descritto sulla perizia in atti.

Prezzo base d'asta € **1.085.000,00 (Offerta minima)**

13. Formalità pregiudizievoli

Dalle visure eseguite all'Ufficio del Territorio, Servizio pubblicità immobiliare, sono risultate iscritte/trascritte le seguenti formalità che gravano sui beni immobili oggetto di perizia.

E' stata effettuata la visure nominale del soggetto intestatario dei beni (Allegato n. 35)

Allegato	Iscrizione del 01/04/2014 n. 235 di particolare
36	Ipoteca Volontaria
	A favore: BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 185.000,00 Ipoteca € 370.000,00

Allegato	Iscrizione del 02/02/2017 n. 116 di particolare
37	Ipoteca Volontaria
	A favore: BANCO BPM S.P.A.
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 200.000,00 Ipoteca € 400.000,00

Allegato	Iscrizione del 29/05/2018 n. 615 di particolare
38	Ipoteca Volontaria
	A favore: BANCO BPM S.P.A.
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 700.000,00 Ipoteca € 1.400.000,00

Allegato	Iscrizione del 30/05/2023 n. 511 di particolare
39	Ipoteca Giudiziale
	A favore: [REDACTED]
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 45.556,02 Ipoteca € 80.000,00

Allegato	Iscrizione del 30/05/2023 n. 512 di particolare
40	Ipoteca Giudiziale
	A favore: [REDACTED]
	Contro: [REDACTED]
	Capitale € 43.447,26 Ipoteca € 80.000,00

Ing. Fabio BERNARDINI

Albo dei CTU c/o Tribunale di Massa
Ordine degli Ingegneri di Massa Carrara

Via Massa Avenza, 2 - 54100 Massa (MS)
0585 793251 – 347 5859607

fabio.bernardini@bfengineering.it

TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Procedure Concorsuali

“XXXXXXXXXXXX”

Liquidazione Giudiziale N. 22/2023 R.G.L.G.

PERIZIA DI STIMA

***DEL VALORE DEI BENI MOBILIARI PRESENTI ALL'INTERNO DEL SITO
PRODUTTIVO DI “XXXXXXXXXXXX” IN XXXXXXXXXXXX NEL COMUNE DI
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)***



Giudice Delegato:

Dott.ssa Elisa Pinna

Curatori nominati:

Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menichelli

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA IN AZIENDA.....	4
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI MOBILI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE	8
4. VALORI DI STIMA	11
5. ALLEGATI	12

PERIZIA ESTIMATIVA

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Bernardini Fabio, con studio in Massa (MS) alla Via Massa Avenza n°2, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Massa Carrara al n°600, veniva incaricato dai curatori della "Liquidazione Giudiziale XXXXXXXXXXXXXXXX" di inventariare i beni mobili rinvenuti all'interno del sito produttivo posto in località XXXXXXXXXXXXXXXX nel comune di XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) e di stimarne il valore.

Presi i necessari accordi, effettuati i dovuti sopralluoghi, svolti gli opportuni accertamenti, sentiti commercianti di legname e di macchinari, nel periodo Novembre 2023 – Gennaio 2024 si effettuavano diversi sopralluoghi inventariando i beni rinvenuti in azienda e, sulla scorta della documentazione acquisita e delle informazioni raccolte, stimandone il valore al momento dell'ispezione.

2. DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' SVOLTA IN AZIENDA

La XXXXXXXXXXXX è una azienda che fin dalla sua nascita si è sempre occupata della lavorazione del legno, specializzandosi nella prima parte del processo produttivo, ossia quella in cui avviene la trasformazione dei tronchi in tavolame e/o listelli.

Il sito produttivo sorge in località XXXXXXXXXXXX nel comune di XXXXXXXXXXXX (XX) e consiste in un ampio spazio aperto nel quale vengono stoccati i tronchi, in un ampio capannone in cui avvengono le trasformazioni, in un forno di essiccazione con annessa la centrale termica e in un secondo capannone, di dimensioni più piccole, all'interno del quale si trovano anche i locali uffici.

Le linee presenti in azienda sono in grado di effettuare l'intero processo di trattazione e trasformazione del legname:

- I singoli tronchi vengono prelevanti con un apposito mezzo (ragno gommato) dal piazzale e portati all'interno del capannone dove vengono adagiati su un supporto dotato di catene dentate;
- Il tronco viene quindi agganciato dai denti presenti sulle catene e trasportato su un carrello mobile longitudinalmente su cui viene bloccato da un sistema idraulico;
- Il carrello si muove facendo avanzare il tronco che viene aggredito da un disco e da una lama a nastro di grandi dimensioni;
- L'avanzamento del carrello fa sì che venga realizzata la prima tavola di legno;
- Il carrello poi arretra e, una volta tornato alla posizione di partenza, scorre lateralmente di una lunghezza pari all'altezza della tavola da realizzare;
- Effettuato lo spostamento trasversale, il carrello avanza nuovamente portando quindi una porzione del tronco pari all'altezza della tavola da realizzare alla lama a nastro che conseguentemente ne taglia una nuova fetta ossia una tavola;
- Il carrello continua quindi con il descritto movimento fino a quanto non viene completamente tagliato;
- Mano a mano che le tavole vengono prodotte, sono caricate su un sistema di movimentazione che le porta prima ad una attestatrice dove vengono tagliate alla lunghezza desiderata e poi a due macchine multilama che le suddividono longitudinalmente realizzando la larghezza desiderata;
- Al termine della linea, le tavole o i listelli così realizzati vengono convogliati verso una

pallettizzatrice che li accatasta in maniera ordinata su un pallet;

- Il pallet viene poi prelevato da un forklift e portato nella camera di essiccazione ed una volta che questa è piena, viene chiusa ed avviato il processo di essiccazione con il calore prodotto da una apposita centrale termica alimentata con il cippato che viene realizzato con gli scarti delle lavorazioni;
- Il materiale una volta essiccato viene quindi stoccato.

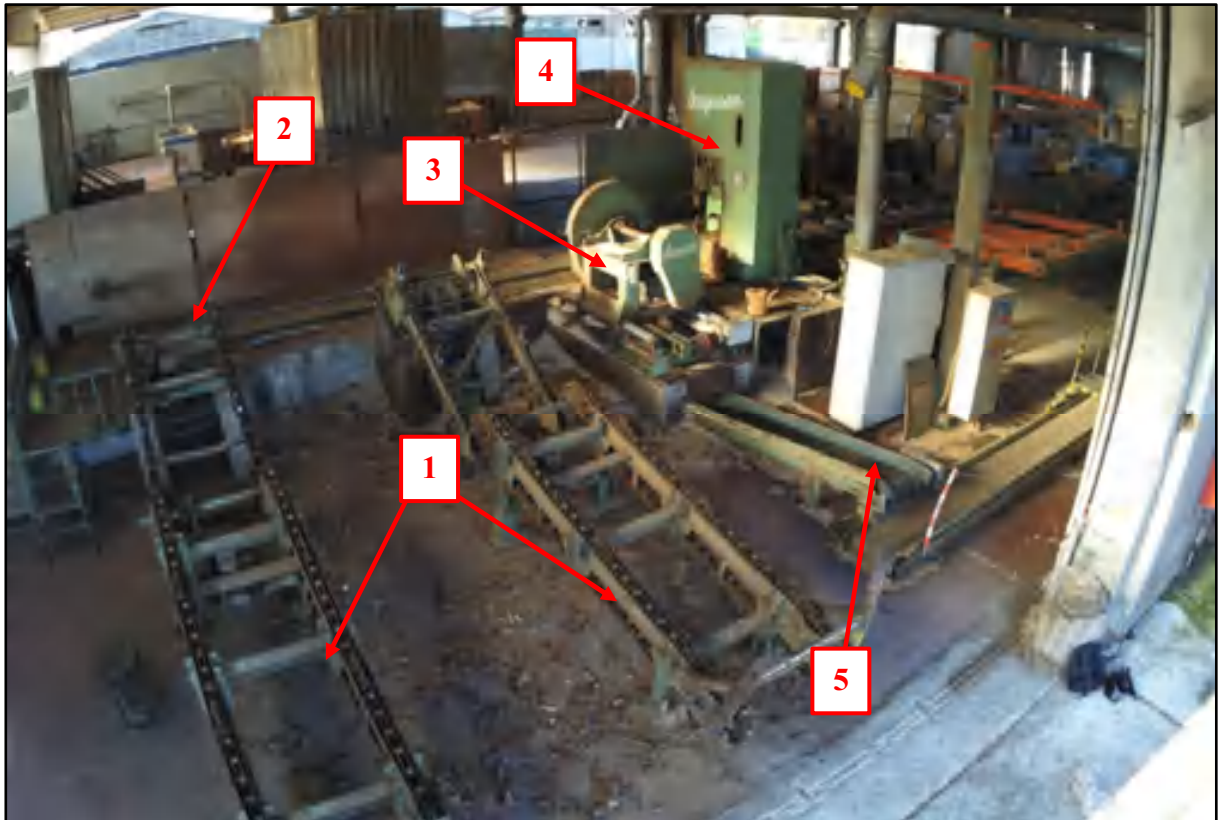


Figura 1. Veduta della zona di carico dei tronchi in cui si vedono i caricatori a catene (1), il piano di scorrimento del carrello (2), la tagliatrice (3), la seda a nastro (4) e il sistema di estrazione della segatura (5)

L'azienda è anche attrezzata per realizzare pancali o pallet di misure variabili in funzione delle richieste dei clienti. Infatti, se richiesto, le tavole e i listelli prodotti ed essiccati vengono posizionati all'interno di apposite maschere che poi vengono caricate su una macchina a portale che, con apposite teste chiodatrici, scorrendo longitudinalmente, provvede ad inchiodare e a realizzare così i lavorati desiderati. Questi poi vengono prelevati dalla macchina e stoccati in attesa di essere consegnati ai clienti.

XXXXXXXXXX. ha la disponibilità di un autoarticolato (trattore con semirimorchio) che veniva utilizzato per il trasporto dei lavorati o semilavorati e se necessario per rifornire di tronchi il magazzino.

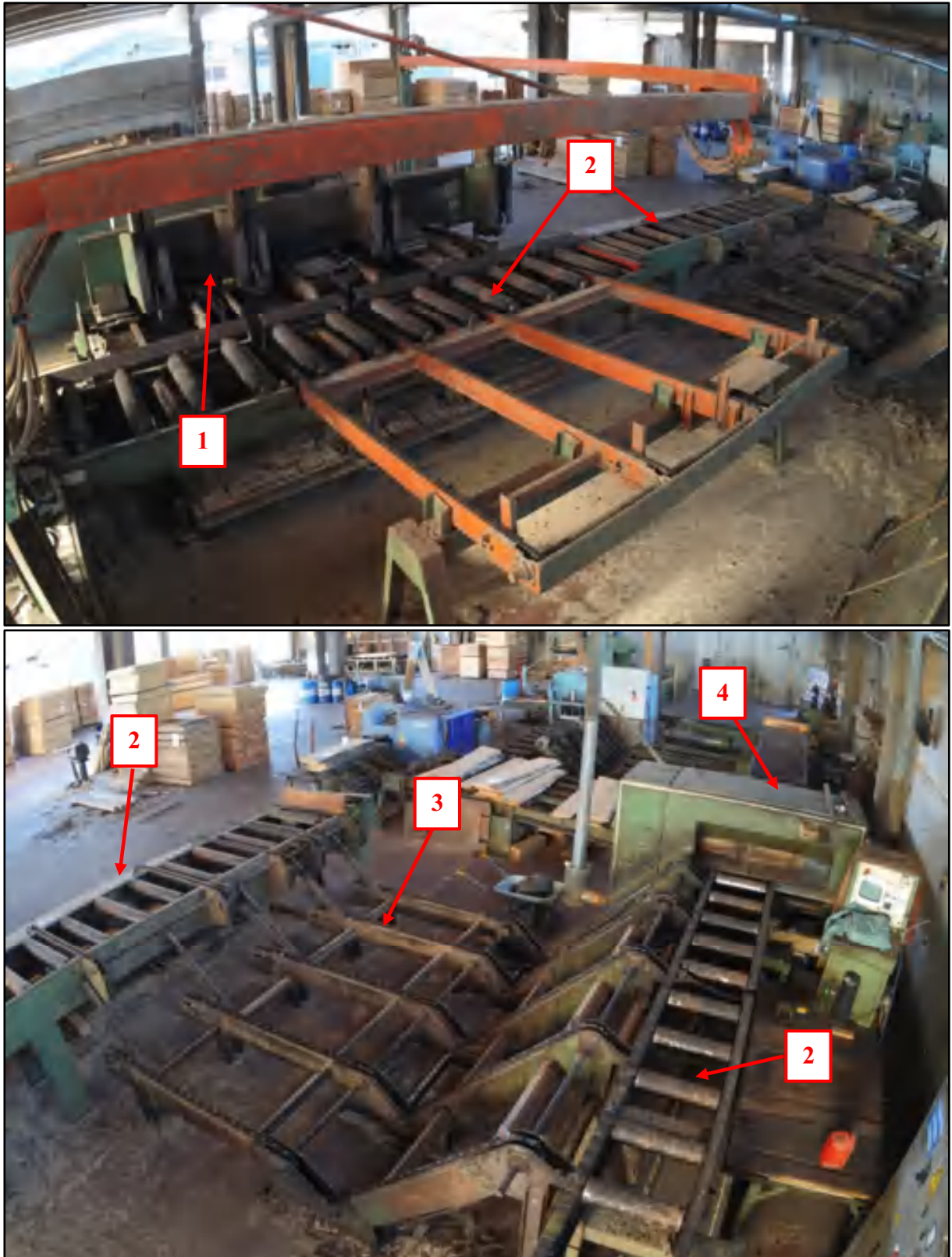


Figura 2. Vedute della linea di taglio in cui si distinguono chiaramente il carrello su cui vengono bloccati i tronchi e che si muove durante il taglio (1), le rulliere motorizzate di movimentazione (2), i sistemi di trasferimento a catene (3), l'attestatrice (4).

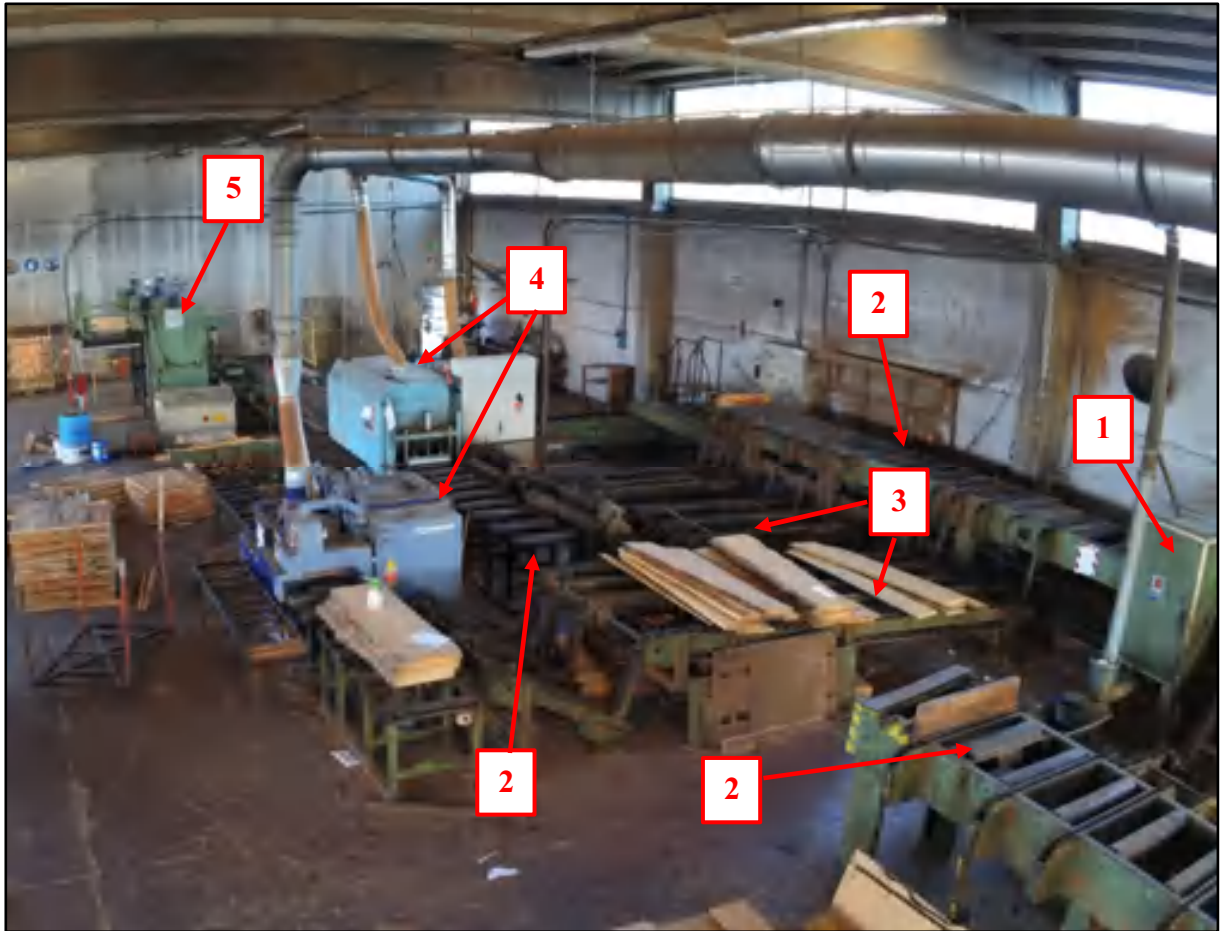


Figura 3. Veduta della parte terminale della linea in cui sono chiaramente distinguibili l'attestatrice (1), le rulliere di movimentazione (2), i sistemi di trasferimento a catena (3), le multilama (4) e la pallettizzatrice (5).

La realizzazione delle suddette lavorazioni poteva essere svolta all'interno dell'azienda grazie all'esistenza di una omogenea linea di produzione semiautomatizzata (figure 1, 2 e 3) i cui parametri di taglio (velocità di rotazione delle lame, di avanzamento dei tronchi, altezza delle tavole, larghezza dei listelli, ...) potevano essere settati agendo su appositi quadri sinottici delle macchine o su appositi registri.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI MOBILI E METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

Nel corso dei diversi sopralluoghi, venivano inventariati tutti i beni mobili presenti in azienda che risultavano essere variegati per tipologia e potevano quindi essere suddivisi nei seguenti macrogruppi omogenei:

- Macchinari per il taglio del legno: tutte le macchine finalizzate alla lavorazione del legno ed in particolare alla riduzione dei tronchi in tavole o listelli con i relativi sistemi di movimentazione e recupero degli scarti. Ad esempio la linea di taglio, la pallettizzatrice, i nastri di raccolta degli scarti, ...
- Impianti ed attrezzature accessorie: tutti i beni finalizzati alle attività di manutenzione o al trattamento del legname dopo il taglio e degli scarti di lavorazione, quali, ad esempio, gli aspiratori, il sistema di essiccazione del legname con la centrale termica, le affilatrici, il macinatore per il cippato, ...
- Mezzi di movimentazione: tutti i beni semoventi necessari per la movimentazione del legname e dei relativi scarti, quali ad esempio i forklift, gli autocarri, la pala meccanica, il ragno, ...
- Mobili ed attrezzature da ufficio: tutto l'arredamento degli uffici e le attrezzature quali computer, stampanti, server, ...
- Magazzino dei prodotti finiti: tavole, listelli, pancali e pallet in buone condizioni, quindi vendibili, escludendo il legname lasciato all'aperto che risultava quindi essere annerito e/o ricoperto di muffe;
- Materiale vario: materiale vario reperito in azienda e non rientrante nelle precedenti categorie quali ad esempio i ricambi, i chiodi, gli utensili vari, ...

Definite le precedenti categorie si procedeva quindi a suddividere i beni e ad acquisire, laddove possibile, alcune informazioni da ex dipendenti dell'azienda finalizzate soprattutto a stabilire se i vari macchinari fossero funzionanti e se avessero bisogno di manutenzioni particolarmente impegnative.

Sentendo impiantisti specializzati e commercianti di macchinari emergeva come tutti i beni, prima della loro rimessa in esercizio, avessero bisogno di un controllo atto ad accertare il loro corretto funzionamento e ad individuare l'eventuale necessità di manutenzioni straordinarie. Ciò in particolare per gli organi mobili, per gli azionamenti oleodinamici e per gli impianti

caratterizzati da tubazioni idrauliche, come ad esempio l'impianto di essiccazione che prevedeva sia una pressa idraulica per il cippato che un sistema di tubazioni in cui deve scorrere acqua in pressione a temperatura superiore quindi a 100°C.

Gli impianti elettrici delle macchine, quelli che uniscono i quadri di comando ai vari componenti, sono stati computati all'interno del valore della macchina stessa così come le opere murarie specifiche quali, ad esempio, quelle necessarie al supporto del carrello di movimentazione dei tronchi durante la riduzione in tavole.

Tali fattori sono stati considerati nella definizione del valore dei beni, la cui valutazione, come richiesto dal perito valutatore dell'intera azienda, veniva effettuata sia considerando il "criterio del costo di sostituzione", che consiste nello stimare il valore in base al costo che l'impresa dovrebbe sostenere per rimpiazzarlo con un altro bene in grado di svolgere la stessa funzione all'interno dell'azienda, sia il V.I.R. (valore di immediato realizzo), ossia una valutazione che con elevata probabilità consente la vendita immediata del bene nel momento in cui questo dovesse essere atomisticamente messo sul mercato.

Si precisa che la stima finalizzata alla determinazione del V.I.R. obbliga l'acquirente allo smontaggio del bene, al suo trasferimento ed al riposizionamento nella nuova sede. Dette attività implicano una riduzione sensibile rispetto alla valutazione secondo il "criterio del costo di sostituzione" ed in alcuni casi anche al completo annullamento causato dall'impossibilità di riutilizzare il bene smontato. Questo è il caso della linea di taglio del legno che, se in loco ha un suo valore intrinseco dovuto al fatto che è funzionante permettendo l'avvio pressoché immediato della produzione, un suo smontaggio per un trasferimento implicherebbe la necessità di creare nel nuovo sito degli importanti basamenti in calcestruzzo armato e tutta una serie di passaggi per l'impiantistica. Ci si troverebbe così a sostenere spese elevate per adeguare la nuova sede ad ospitare un impianto di taglio del legname che di fatto è vetusto e tecnologicamente superato; evidenza questa che renderebbe l'operazione antieconomica. Pertanto la valutazione del bene in caso di vendita atomistica deve essere fatta solo considerando la linea di taglio come un impianto finalizzato alla cannibalizzazione per ricavare eventuali pezzi di ricambio da impiegare in linee di taglio analoghe.

Altro esempio è la camera di essiccazione che consiste in opere murarie all'interno delle quali sono stati posizionati dei fasci tubieri in cui scorre acqua calda in pressione che viene investita da aria mossa da ventilatori che, scaldandosi, provvedono all'essiccazione del legname.

Lo smontaggio dei fasci tubiere e dei ventilatori, essendo personalizzati e realizzati in funzione del vano disponibile, rendono irrecuperabili le tubazioni, che verranno quindi valutate a rottame, essendo riutilizzabili solo i ventilatori.

Così procedendo si sono redatti i tabulati riportati negli allegati, la cui somma consente di determinare in maniera analitica il valore di ciascuno dei sottogruppi precedentemente definiti.

4. VALORI DI STIMA

Procedendo come precedentemente descritto, si determinava analiticamente il valore dei beni mobili di ciascun gruppo omogeneo e conseguentemente quello di tutti i beni mobili presenti in azienda.

Riportando in tabella A il costo di sostituzione di ogni macrogruppo e in tabella B i valori di immediato realizzo, si stabilisce che nel primo caso il valore dei beni mobili esaminati ammonta a € 515.899,88 mentre nel secondo è di € 214.804,07

Tabella A. Tabella riassuntiva dei valori dei singoli macrogruppi con il criterio del costo di sostituzione

N°	Descrizione Macrogruppo	Valore [€]
1	Macchinari per il taglio del legno	307.180,00 €
2	Impianti ed attrezzature accessorie	96.505,00 €
3	Mezzi di movimentazione	54.000,00 €
4	Mobili ed attrezzatura da ufficio	2.625,00 €
5	Magazzino dei prodotti finiti	27.787,88 €
6	Materiale vario	27.802,00 €
Totale beni mobili		515.899,88 €

Tabella B. Tabella riassuntiva dei valori di immediato realizzo dei singoli macrogruppi

N°	Descrizione Macrogruppo	V.I.R. [€]
1	Macchinari per il taglio del legno	86.730,00 €
2	Impianti ed attrezzature accessorie	51.200,00 €
3	Mezzi di movimentazione	38.500,00 €
4	Mobili ed attrezzatura da ufficio	1.850,00 €
5	Magazzino dei prodotti finiti	18.594,07 €
6	Materiale vario	17.930,00 €
Totale beni mobili		214.804,07 €

5. ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti che ne diventano parte integrante ed indivisibile:

- Allegato A Tabulato del valore dei macchinari per il taglio del legno calcolato con il criterio della sostituzione
- Allegato B Tabulato del valore degli impianti e delle attrezzature accessorie calcolato con il criterio della sostituzione
- Allegato C Tabulato del valore dei mezzi di movimentazione calcolato con il criterio della sostituzione
- Allegato D Tabulato del valore dei mobili e delle attrezzature da ufficio calcolato con il criterio della sostituzione
- Allegato E Tabulato del valore del magazzino dei prodotti finiti calcolato con il criterio della sostituzione
- Allegato F Tabulato del valore dei materiali vari reperiti in azienda calcolato con il criterio della sostituzione
- Allegato G Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.) dei macchinari per il taglio del legno
- Allegato I Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.) degli impianti e delle attrezzature accessorie
- Allegato L Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.) dei mezzi di movimentazione
- Allegato M Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.) dei mobili e delle attrezzature da ufficio
- Allegato N Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.) del magazzino dei prodotti finiti
- Allegato O Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.) dei materiali vari reperiti in azienda
- Allegato P Fascicolo fotografico dei beni visionati

Quanto sopra esposto a compimento dell'incarico affidatomi.

Massa, li 11/02/2023

Ing. Fabio Bernardini

Ing. Fabio Bernardini

Via del Casone, 126
54100 Massa (MS)

Pagina 12 di 12

ALLEGATO A

*Tabulato del valore dei macchinari per il taglio del legno
calcolato con il criterio della sostituzione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEI MACCHINARI PER LA LAVORAZIONE DEL LEGNAME

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]		
1	Linea di taglio del legname compresa di opere murarie e composta da:	1	220.000,00 €	220.000,00 €		
	- Sistema tandem di carico tronchi dotato di catene con riscontri per trascinamento, doppio trascinamento comandati da singoli motori elettrici					
	- Carrello Bongiovanni scorrevole longitudinalmente su binario con n° 4 pinze idrauliche per ancoraggio tronchi montate su un unico supporto scorrevole trasversale controllato da catene. Carrello Bongiovanni mod. CRL matricola 16489 anno 2009.					
	- Tagliatrice Bongiovanni Canter DN1100 Matricola 16490 Anno 2009 scorrevole trasversalmente alle linee con disco di taglio multiutensile.					
	- Sega a nastro Bongiovanni tamburo Ø 1300mm lama 190mm					
	- Nastro trasportatore per segatura					
	- Rulliera motorizzata L = m. 7,00 Valentinidue					
	- Supporto trasversale con catene di carico da rulliera L = mm. 4000					
	- Rulliera motorizzata L = mm. 5500 con catene di movimentazione trasversali					
	- Catene di movimentazioni trasversali per tavole composta da n° 5 elementi orizzontali e n° 5 oblique a salire per portare tavole su rulliera. Lunghezza complessiva m. 3,80.					
	- Nastro trasportatore con macchina attestatrice con disco Ø 700-800 mm con motore elettrico staccato (probabilmente non funzionante)					
	- Rulliera motorizzata L = mm 10.000 con n° 2 stazioni di scarico materializzate con catene trasversali e denti di spinta trasversali					
- Linea di scarico motorizzata trasversale lunghezza mm. 7.000 larghezza mm. 1.900 per spostamento tavole a rulliera manuale di alimentazione macchina.	1	15.000,00 €	15.000,00 €			
- Linea composta da n° 4 catene e relativi supporti ad andamento leggermente ascendente per poi abbassarsi repentinamente e risalire						
- Linea di scarico motorizzata trasversale lunghezza mm 4.000 larghezza mm. 3.200 formata da n° 2 gruppi di 3 supporti. Linea di scarico motorizzata per alimentazione rulliera manuale della macchina						
2 Macchina Multilama a due alberi - Costruttore: A. Costa - mod. Ghepardo 2/60 - matr 539088 - anno 1998 con rulliera di carico e scarico manuale				1	45.000,00 €	45.000,00 €
3 Macchina Multilama a due alberi - Costruttore: A. Costa Righi - mod. Falcone 2/90 - matr. 16A01 - anno 2016 Kw 185 con rulliera di carico				1	1.000,00 €	1.000,00 €
4 Vasca raccolta spezzoni e scarti di lavoro				1	2.000,00 €	2.000,00 €
5 Rulliera motorizzata per spostamento semilavorati da macchina A. Costa Flacone a Zimac Robi con stazione di scarico con catene trasversali e				1	5.000,00 €	5.000,00 €
6 Scaricatore automatico - Costruttore: Zimac Robi - Modello ROBJ S. - Matr. 04,50 Anno 2006				1	400,00 €	400,00 €
7 Macchina foratrice a n° 3 Teste CEMIL matricola 3B99002 - Non CE - Messa in sicurezza				1	100,00 €	100,00 €
8 Fresatrice legno a asse verticale - Non CE				1	600,00 €	600,00 €
9 Macchina GIUNTINI-PONSACCO multidisco con rulliera di scarico - Non CE - Messa in sicurezza				1	50,00 €	150,00 €
10 Stipetti a n°3 scomparti in lamiera h 180 x 100 cm				3	15.000,00 €	15.000,00 €
11 Portale Fattori srl CH 160-A6 a 3 teste con binario lungo 14,5 m	1	500,00 €	500,00 €			
12 Macchina multilama Ogam PD280 - Non CE	1	1.800,00 €	1.800,00 €			
13 Sega a nastro CENTAURO R800	1	30,00 €	30,00 €			
14 Segatrice a Disco CMS MTML - Costruzione 1986 - Non CE - Messa in sicurezza	1	600,00 €	600,00 €			
15 Macchina pallettizzatrice vecchia fuori linea	1					

TOTALE 307.180,00 €

ALLEGATO B

*Tabulato del valore degli impianti e delle attrezzature accessorie
calcolato con il criterio della sostituzione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXL - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli
PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE ACCESSORIE

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Banco da lavoro in metallo con 5 sportelli e cassettiera. L = mm. 3.000 con mensola	1	300,00 €	300,00 €
2	Serbatoio aria compressa It 500 del 2020 con manometro collegato a impianto	1	250,00 €	250,00 €
3	Essiccatore a ciclo frigorifero per aria compressa - Polair Hiross NYB 045 - Marzo 1999	1	400,00 €	400,00 €
4	Compressore ing, Enea Mattei modello ERC 1022H del 1997 - 57298 ore	1	800,00 €	800,00 €
5	Idropulitrice ad acqua calda SIAL micro 15,12	1	250,00 €	250,00 €
6	Sistema aspirazione interno compressivo di n° 9 calate	1	2.000,00 €	2.000,00 €
7	Saldatrice carrellata Silar 200 - Non vi sono indicazioni sul corretto funzionamento	1	50,00 €	50,00 €
8	Macchina affilatrice per lame a nastro segatronchi ELTE Siegfried Kohlbacher Shark 500 10/2022	1	1.500,00 €	1.500,00 €
9	Macchina affilatrice VOLLMER	1	300,00 €	300,00 €
10	Macchina affilatrice per lame MVM Carpi AF. 1000	1	500,00 €	500,00 €
11	Saldatrice DECA DecaMig 6500 carrellata	1	200,00 €	200,00 €
12	Carrelli porta reggetta	2	30,00 €	60,00 €
13	Aspiratore polveri/segatura con silos e coclea	1	3.000,00 €	3.000,00 €
14	Nastro trasportatore per cippato Valentinidue	1	500,00 €	500,00 €
15	Macinatore Tipo: L8T2 - Matricola: 01473 - Anno: 2017 completamente revisionato dalla S.G.S. SISTEMI S.r.l. nel 2017 comprensiva di nastro trasportatore	1	15.000,00 €	15.000,00 €
16	Pressa per cippato a servizio della centrale termica comprensiva di centralina elettroidraulica a quadro elettrico	1	3.000,00 €	3.000,00 €
17	Caldia a cippato Mawera Tipo Fu 700Ria-B - matr. 24141 - Potenza 700 Kw - Anno 2004 comprensiva di trituratore Mawera TFS 250	1	20.000,00 €	20.000,00 €
18	Compressore Atlas Copco V2 - Tipo: LE 2-10 S E 90 - N° seriale WCF422408 - Kw 1,57 del 2007	1	1.500,00 €	1.500,00 €
19	Camera di essiccazione con fasci tubieri superiori, sistema di movimentazione aria e termocoppie dimensioni circa m. 10 x 7 - Costruttore: Termolegno - Modello CSD 100 - Matr. 10048/03 - Impianto del 2003	1	20.000,00 €	20.000,00 €
20	Cabina trasformazione in MT-BT 250kw	1	18.000,00 €	18.000,00 €
21	Tornio Gebruder Bohringer - Con giochi importanti sulla torretta portautensile	1	500,00 €	500,00 €
22	Tavolo con morsa	1	100,00 €	100,00 €
23	Mola a doppio disco	1	30,00 €	30,00 €
24	Trapano a colonna Famup Rag 35	1	300,00 €	300,00 €
25	Segatrice a nastro per metalli	1	100,00 €	100,00 €
26	Mola Grifo	1	20,00 €	20,00 €
27	Macchina non in regola NO CE Rottame	1	- €	- €
28	Bordatrice vecchia non in uso - Non CE - Non messa in sicurezza	1	20,00 €	20,00 €
29	Trapano colonna vecchio - Non CE - Non messo in sicurezza	1	50,00 €	50,00 €
30	Cassoni lamiera raccolta scarti cm 150 x 120 h 125	2	400,00 €	800,00 €
31	Supporto tubolari rettangolari cm 150 x 95	1	50,00 €	50,00 €
32	Cassoni lamiera impilabili cm 104 x 80 h70	3	50,00 €	150,00 €

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXL - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE ACCESSORIE

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
33	Box ufficio m. 2x3,50 h 2,10	1	1.000,00 €	1.000,00 €
34	Box docce e spogliatoio rialzato	1	1.500,00 €	1.500,00 €
35	Box metallico con vetrata cm 185 x 150 (distributore acqua)	1	150,00 €	150,00 €
36	Container 20 piedi in buone condizioni	1	1.000,00 €	1.000,00 €
37	Container 20 piedi in pessime condizioni superiori	1	400,00 €	400,00 €
38	Box esterno in pessime condizioni	1	200,00 €	200,00 €
39	Sparachiodi aria compressa da Revisionare	20	15,00 €	300,00 €
40	Banco da lavoro	1	100,00 €	100,00 €
41	Decespugliatore a motore da revisionare	1	50,00 €	50,00 €
42	Motoseghe a motore da revisionare alcune con catena e portacatena smontati	6	30,00 €	180,00 €
43	Trapani a colonna portatili	2	30,00 €	60,00 €
44	Tendireggia a batteria	2	200,00 €	400,00 €
45	Piallatrici portatili elettriche	4	100,00 €	400,00 €
46	Smerigliatrice elettrica	1	30,00 €	30,00 €
47	Regolatori di pressione pneumatici	4	30,00 €	120,00 €
48	Filtri	2	30,00 €	60,00 €
49	Valvole pneumatiche "Camozzi"	7	15,00 €	105,00 €
50	Utensileria varia	1	200,00 €	200,00 €
51	Prolunghe elettriche varie	1	20,00 €	20,00 €
52	Scaffalatura m. 9 x 2 (h)	1	300,00 €	300,00 €
53	Avvitatori pneumatici	2	100,00 €	200,00 €

TOTALE 96.505,00 €

ALLEGATO C

*Tabulato del valore dei mezzi di movimentazione
calcolato con il criterio della sostituzione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEI MEZZI DI MOVIMENTAZIONE

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Pala meccanica Volvo BM tg. ABK552 - Modello L70 33111 - Matr 7137 - Telaio VOLVOBM*L70V7137 - Benna ribaltabile tramite pistone idraulico - Cattive condizioni	1	7.000,00 €	7.000,00 €
2	Trattore Scania R560 V8 tg. EF871RK con sospensioni posteriori pneumatiche e pompa idraulica. Revisione Febbraio 2023 km 975.000 - necessità di importante tagliando con rifacimento delle bronzine di banco	1	6.000,00 €	6.000,00 €
3	Semirimorchio tg. AB98477 Viberti Acerbi - Modello 38S20 - Pianale Cassonato da sistemare dotato di sponde e montanti attualmente smontati	1	5.000,00 €	5.000,00 €
4	OM Tigrotto tg. BE450TP completamente restaurato con iscrizione ASI	1	10.000,00 €	10.000,00 €
5	Forklift Linde Modello H30 Diesel - n°serie: H2X393R00675 del 2005	1	6.000,00 €	6.000,00 €
6	Ragno Sonnebogen 821 (c/o IVG Lucca) - matr. 821.0.1205 - potenza Kw 104 - Anno 2008 con all'attivo 22787 ore di funzionamento. Presenti trafiletti di olio dai martinetti e dalla ruota anteriore destra. Riferito dall'operatore che il bene aveva bisogno di una revisione delle pompe idrauliche che non garantivano il raggiungimento delle pressioni nominali. Il motore non è mai stato revisionato	1	20.000,00 €	20.000,00 €
7	AUTOVEICOLO tg. GF619DC in locazione - Jeep Compass - Non rinvenuto			- €
8	RIMORCHIO - AA37997 - Non rinvenuto ma presente nella visura PRA			- €
9	RIMORCHIO - SP005282 - Non rinvenuto ma presente nella visura PRA			- €
10	Linde H70 H2X396H00786 2022 - Non rinvenuto in azienda			- €
			TOTALE	54.000,00 €

ALLEGATO D

*Tabulato del valore dei mobili e delle attrezzature da ufficio
calcolato con il criterio della sostituzione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX -
N° 22/2023 R.G.L.G.**

CURATORI: Avv. Davide Cagetti

Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI

Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEGLI ARREDAMENTI E DELLE ATTREZZATURE DA UFFICIO

N°	DECRIZIONE	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Scaffalature in acciaio h200x300x40cm con 5 ripiani	2	100,00 €	200,00 €
2	Scaldabagno "Chaffoteaux & Maury"	1	50,00 €	50,00 €
3	Frigorifero piccolo	1	30,00 €	30,00 €
4	PC vetusti	4	- €	- €
5	Monitor vetusti	4	- €	- €
6	Altre componenti informatiche vetuste	1	- €	- €
7	Multifunzione HP MFP P577500 Nuova?	1	50,00 €	50,00 €
8	Scrivania legno massello con mobile e cassetiera 200x77xh70	1	150,00 €	150,00 €
9	Mobile legno massello con 4 ante 150x43xh100	1	150,00 €	150,00 €
10	Fancoil - Termoconvettore	3	50,00 €	150,00 €
11	Poltrone con ruote	3	25,00 €	75,00 €
12	Sedie	4	10,00 €	40,00 €
13	Mobile basso a due ante	1	30,00 €	30,00 €
14	Scrivania da ufficio 180 x 90	1	50,00 €	50,00 €
15	Scrivania da ufficio 120 x 60	1	30,00 €	30,00 €
16	Mobile basso con ante scorrevoli	1	30,00 €	30,00 €
17	Cassetiera con ruote bassa	3	10,00 €	30,00 €
18	Scrivanie 140x87	2	40,00 €	80,00 €
19	scrivania 130x50	1	30,00 €	30,00 €
20	Fotocopiatrice con ruote "Ricoh"	1	150,00 €	150,00 €
21	Split A/C	2	100,00 €	200,00 €
22	Server	1	100,00 €	100,00 €
23	Estintore da revisionare	1	20,00 €	20,00 €
24	Cassetiera archivio colore verde	1	50,00 €	50,00 €
25	Mobile basso con ante	1	30,00 €	30,00 €
26	Mobile basso con ante scorrevoli	1	30,00 €	30,00 €
27	Cassetiera archivio 65x43xh136	1	100,00 €	100,00 €
28	Armadio con ante scorrevoli 120x50xh200	1	150,00 €	150,00 €
29	Armadio con ante 100x50xh200	1	120,00 €	120,00 €
30	Scrivania angolare 180x160	1	150,00 €	150,00 €
31	Scrivania 120 x 60	1	40,00 €	40,00 €
32	Armadio con ante in legno con 4 ante (TARMATO) 200x60xh200	1	50,00 €	50,00 €
33	Mobile con ante in vetro	1	30,00 €	30,00 €
34	Scrivania presente nel box ufficio interno al capannone	1	80,00 €	80,00 €
35	Sedia presente nel box ufficio interno al capannone	1	10,00 €	10,00 €
36	Mobile basso h 45 cm presente nel box ufficio interno al capannone	1	30,00 €	30,00 €
37	Mobile h 75 cm presente nel box ufficio interno al capannone	1	50,00 €	50,00 €
38	Mobile h 125 cm presente nel box ufficio interno al capannone	1	60,00 €	60,00 €

TOTALE 2.625,00 €

ALLEGATO E

*Tabulato del valore del magazzino dei prodotti finiti
calcolato con il criterio della sostituzione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX
N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEL MAGAZZINO DEI PRODOTTI FINITI

N°	Descrizione	Lunghezza [mm]	Larghezza [mm]	Spessore [mm]	Q.tà x Pancale	N° Pancali	Sfusi [pz]	U.M.	Q.tà	Prezzo Unitario [€/U.M.]	Valore Bene [€]
1	Con cortecchia	2000	100	60			65	mc	0,78	140,00	109,20 €
2	Listelli	1500	60	40	380	5		mc	6,84	150,00	1.026,00 €
3	Listelli	1000	60	40	380	8	161	mc	7,68	150,00	1.152,36 €
4	Listelli	1250	60	40	380	7	486	mc	9,44	150,00	1.415,70 €
5	Listelli	1500	60	40	380	10	535	mc	15,61	150,00	2.340,90 €
6	Listelli	2000	60	40	361	13	152	mc	23,26	150,00	3.488,40 €
7	Listelli	1500	60	40	361	13		mc	16,89	150,00	2.534,22 €
8	Listelli	1250	60	40	361	15		mc	16,25	150,00	2.436,75 €
9	Listelli	1000	60	40	361	12		mc	10,40	150,00	1.559,52 €
10	Listelli	900	70	70			160	mc	0,71	150,00	105,84 €
11	Listelli	480	60	30	494	6		mc	2,56	150,00	384,13 €
12	Listelli	1000	70	70	195	5	1036	mc	9,85	150,00	1.478,09 €
13	Listelli	2500	60	25	532	7	180	mc	14,64	150,00	2.196,00 €
14	Listelli	1500	60	25	760	0	4400	mc	9,90	150,00	1.485,00 €
15	Listelli	1500	70	70			680	mc	5,00	150,00	749,70 €
16	Listelli	900	110	60			240	mc	1,43	150,00	213,84 €
17	Listelli	2400	90	25			372	mc	2,01	150,00	301,32 €
18	Listelli	2300	75	20			160	mc	0,55	150,00	82,80 €
19	Listelli	3000	60	50			45	mc	0,41	150,00	60,75 €
20	Listelli	3000	70	20			36	mc	0,15	150,00	22,68 €
21	Listelli	1400	80	70			480	mc	3,76	150,00	564,48 €
22	Listelli	1000	60	30			703	mc	1,27	150,00	189,81 €
23	Listelli	800	70	70			290	mc	1,14	150,00	170,52 €
24	Listelli	1100	80	30			476	mc	1,26	150,00	188,50 €
25	Listelli	1100	115	15			72	mc	0,14	150,00	20,49 €
26	Listelli	1100	70	90			26	mc	0,18	150,00	27,03 €
27	Listelli	1200	110	70			54	mc	0,50	150,00	74,84 €
28	Listelli	3000	90	40			480	mc	5,18	150,00 €	777,60 €
29	Listelli	2500	90	40			36	mc	0,32	150,00 €	48,60 €
30	Listelli	4150	160	20			80	mc	1,06	150,00 €	159,36 €
31	Pallet	800	800	100			70	pz	70	5,00 €	350,00 €
32	Pallet	900	900	100			35	pz	35	5,00 €	175,00 €
33	Pallet	1400	1800	110			35	pz	35	5,00 €	175,00 €
34	Pallet	1400	1900	110			34	pz	34	5,00 €	170,00 €
35	Pallet	600	1300	100			36	pz	36	5,00 €	180,00 €
36	Profili Scanalati	1500	70	50			510	mc	2,68	160,00 €	428,40 €
37	Profili Scanalati	1250	80	70			170	mc	1,19	160,00 €	190,40 €
38	Profili Scanalati	1250	60	60			342	mc	1,54	160,00 €	246,24 €
39	Profili Scanalati	1000	70	70			112	mc	0,55	160,00 €	87,81 €
40	Profili Scanalati e inchiodati	1500	70	70			325	mc	2,39	160,00 €	382,20 €
41	Triangoli	400	250	150			32	mc	0,24	160,00 €	38,40 €

Totale 27.787,88 €

ALLEGATO F

*Tabulato del valore dei materiali vari reperiti in azienda
calcolato con il criterio della sostituzione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX- N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli
PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEI MATERIALI VARI PRESENTI IN AZIENDA

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Lame per sega circolare nella linea Bongiovanni - Lungh. mm. 10.500; Larghezza mm 180	12	500,00 €	6.000,00 €
2	Lame disco Ø 300 sp 3,2	310	5,00 €	1.550,00 €
3	Lame a disco Ø 240 sp8	24	5,00 €	120,00 €
4	Lame a disco Ø 230 sp 8	30	5,00 €	150,00 €
5	Batterie di n° 7 lame già montate	2	80,00 €	160,00 €
6	Kit anelli spessore da mm 20 a mm 120 per montaggio utensili multilama	1	2.000,00 €	2.000,00 €
7	Lame a disco Ø 780	8	80,00 €	640,00 €
8	Pneumatici usati per semirimorchio con cerchi	4	300,00 €	1.200,00 €
9	Pneumatico usato per semirimorchio senza cerchio	1	100,00 €	100,00 €
10	Pneumatici con cerchi per trattore (motrice)	2	300,00 €	600,00 €
11	Pneumatico per trattore agricolo	1	50,00 €	50,00 €
12	Cerchi per autocarro	4	250,00 €	1.000,00 €
13	Motore elettrico rotto 55 kw - A rottame per recupero metalli	1	50,00 €	50,00 €
14	Cassone con particolari di piega - Vaschette - A rottame per recupero metallo	1	10,00 €	10,00 €
15	Cassone con anelli per tubi	1	50,00 €	50,00 €
16	Scatole da n°7200 chiodi 2,5x70	25	0,01 €	900,00 €
17	Scatole da n°5000 chiodi 28-80	43	0,01 €	1.075,00 €
18	Scatole da n°4800 chiodi Jumbo 28-80	21	0,01 €	504,00 €
19	Scatole da n°4200 chiodi 28x40	33	0,01 €	693,00 €
20	Scatole da n°1800 chiodi 38x120	18	0,01 €	324,00 €
21	Scatole da n°14000 chiodi 203x45	6	0,01 €	420,00 €
22	Scatole da n°1500 chiodi 90	7	0,01 €	252,00 €
23	Scatole da n° 4800 chiodi 28x90	50	0,00 €	240,00 €
24	Scatole da n° 4500 chiodi 29x95	50	0,00 €	225,00 €
25	Pacchi da n°100 viti M12x200	10	0,50 €	500,00 €
26	Rotoli cellophane l=50m	6	4,00 €	24,00 €
27	Pacco rondelle	1	20,00 €	20,00 €
28	Pacco da n°600 Dadi M16	13	0,10 €	780,00 €
29	Bidoni da circa n°300 perni M16 x 300	4	4,00 €	4.800,00 €
30	Sacchetti da circa n°200 dadi m16	4	0,10 €	80,00 €
31	Cassoni con staffe piegate - Quantificate a rottame per recupero metallo	2	10,00 €	20,00 €

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX- N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli
PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

STIMA DEL VALORE DI SOSTITUZIONE DEI MATERIALI VARI PRESENTI IN AZIENDA

32	Rotoli reggia 16x1,00x1300	27	35,00 €	945,00 €
33	Scaffale ricambi vari	1	500,00 €	500,00 €
34	Riduttori da revisionare	12	50,00 €	600,00 €
35	Catena di ricambio per movimentazione tronchi	1	100,00 €	100,00 €
36	Cavo in acciaio in bobina	1	300,00 €	300,00 €
37	Tubi in acciaio per impianto aspirazione L = 1000	4	25,00 €	100,00 €
38	AD Blue [It] - Possibile cristallizzazione - da smaltire	500	- €	- €
39	Cassone vernici da smaltire	1	- €	- €
40	Pneumatici vari	22	10,00 €	220,00 €
41	Congelatore vecchio smaltire	1	- €	- €
42	Giradischi + dischi + amplificatore	1	200,00 €	200,00 €
43	Accessori vari da ufficio vetusti	1	- €	- €
44	Bottiglie varie	20	- €	- €
45	Ricambi / accessori per Citroen 2CV	1	50,00 €	50,00 €
46	Cerchi in lega da 18" con pneumatici BMW	4	50,00 €	200,00 €
47	WC vetusti	2	- €	- €
48	Scatole con piastre/elementi in acciaio - valutate a rottame	1	10,00 €	10,00 €
49	Fotocopiatrice su ruote forse in pessime condizioni	1	10,00 €	10,00 €
50	Mobile con diverse piastrine in acciaio e viti per sistemi di fissaggio	1	30,00 €	30,00 €

TOTALE 27.802,00 €

ALLEGATO G

*Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
dei macchinari per il taglio del legno*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORDSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli
PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

STIMA DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEI MACCHINARI PER LA LAVORAZIONE DEL LEGNAME

N°	Descrizione	Q.tà	V.I.R. Unitario [€]	V.I.R. bene [€]
1	Linea di taglio del legname compresa di opere murarie e composta da:	1	30.000,00 €	30.000,00 €
	- Sistema tandem di carico tronchi dotato di catene con riscontri per trascinamento, doppio trascinamento comandati da singoli motori elettrici			
	- Carrello Bongiovanni scorrevole longitudinalmente su binario con n° 4 pinze idrauliche per ancoraggio tronchi montate su un unico supporto scorrevole trasversale controllato da catene. Carrello Bongiovanni mod. CRL matricola 16489 anno 2009.			
	- Tagliatrice Bongiovanni Canter DN1100 Matricola 16490 Anno 2009 scorrevole trasversalmente alle linee con disco di taglio multiutensile.			
	- Sega a nastro Bongiovanni tamburo Ø 1300mm lama 190mm			
	- Nastro trasportatore per segatura			
	- Rulliera motorizzata L = m. 7,00 Valentinidue			
	- Supporto trasversale con catene di carico da rulliera L = mm. 4000			
	- Rulliera motorizzata L = mm. 5500 con catene di movimentazione trasversali			
	- Catene di movimentazioni trasversali per tavole composta da n° 5 elementi orizzontali e n° 5 oblique a salire per portare tavole su rulliera. Lunghezza complessiva m. 3,80.			
	- Nastro trasportatore con macchina attestatrice con disco Ø 700-800 mm con motore elettrico staccato (probabilmente non funzionante)			
- Rulliera motorizzata L = mm 10.000 con n° 2 stazioni di scarico materializzate con catene trasversali e denti di spinta trasversali				
- Linea di scarico motorizzata trasversale lunghezza mm. 7.000 larghezza mm. 1.900 per spostamento tavole a rulliera manuale di alimentazione macchina.				
- Linea composta da n° 4 catene e relativi supporti ad andamento leggermente ascendente per poi abbassarsi repentinamente e risalire				
- Linea di scarico motorizzata trasversale lunghezza mm 4.000 larghezza mm. 3.200 formata da n° 2 gruppi di 3 supporti. Linea di scarico motorizzata per alimentazione rulliera manuale della macchina				
2	Macchina Multilama a due alberi - Costruttore: A. Costa - mod. Ghepardo 2/60 - matr 539088 - anno 1998 con rulliera di carico e scarico manuale	1	10.000,00 €	10.000,00 €
3	Macchina Multilama a due alberi - Costruttore: A. Costa Righi - mod. Falcone 2/90 - matr. 16A01 - anno 2016 Kw 185 con rulliera di carico manuale	1	30.000,00 €	30.000,00 €
4	Vasca raccolta spezzoni e scarti di lavoro	1	100,00 €	100,00 €
5	Rulliera motorizzata per spostamento semilavorati da macchina A. Costa Flacone a Zimac Robi con stazione di scarico con catene trasversali e	1	500,00 €	500,00 €
6	Scaricatore automatico - Costruttore: Zimac Robi - Modello ROBJ S. - Matr. 04,50 Anno 2006	1	3.500,00 €	3.500,00 €
7	Macchina foratrice a n° 3 Teste CEMIL matricola 3B99002 - Non CE - Messa in sicurezza	1	200,00 €	200,00 €
8	Fresatrice legno a asse verticale - Non CE	1	50,00 €	50,00 €
9	Macchina GIUNTINI-PONSACCO multidisco con rulliera di scarico - Non CE - Messa in sicurezza	1	300,00 €	300,00 €
10	Stipetti a n°3 scomparti in lamiera h 180 x 100 cm	3	20,00 €	60,00 €
11	Portale Fattori srl CH 160-A6 a 3 teste con binario lungo 14,5 m	1	10.000,00 €	10.000,00 €
12	Macchina multilama Ogam PD280 - Non CE	1	200,00 €	200,00 €
13	Sega a nastro CENTAURO R800	1	1.400,00 €	1.400,00 €
14	Segatrice a Disco CMS MTML - Costruzione 1986 - Non CE - Messa in sicurezza	1	20,00 €	20,00 €
15	Macchina pallettizzatrice vecchia fuori linea	1	400,00 €	400,00 €

TOTALE 86.730,00 €

ALLEGATO I

*Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
degli impianti e delle attrezzature accessorie*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE ACCESSORIE

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Banco da lavoro in metallo con 5 sportelli e cassetiera. L = mm. 3.000 con mensola	1	200,00 €	200,00 €
2	Serbatoio aria compressa It 500 del 2020 con manometro collegato a impianto	1	170,00 €	170,00 €
3	Essiccatore a ciclo frigorifero per aria compressa - Polair Hiross NYB 045 - Marzo 1999	1	250,00 €	250,00 €
4	Compressore ing, Enea Mattei modello ERC 1022H del 1997 - 57298 ore	1	550,00 €	550,00 €
5	Idropulitrice ad acqua calda SIAL micro 15,12	1	180,00 €	180,00 €
6	Sistema aspirazione interno compressivo di n° 9 calate	1	1.400,00 €	1.400,00 €
7	Saldatrice carrellata Silar 200 - Non vi sono indicazioni sul corretto funzionamento	1	30,00 €	30,00 €
8	Macchina affilatrice per lame a nastro segatronchi ELTE SiegFried Kohlbacher Shark 500 10/2022	1	1.000,00 €	1.000,00 €
9	Macchina affilatrice VOLLMER	1	200,00 €	200,00 €
10	Macchina affilatrice per lame MVM Carpi AF. 1000	1	300,00 €	300,00 €
11	Saldatrice DECA DecaMig 6500 carrellata	1	150,00 €	150,00 €
12	Carrelli porta reggetta	2	20,00 €	40,00 €
13	Aspiratore polveri/segatura con silos e coclea	1	2.000,00 €	2.000,00 €
14	Nastro trasportatore per cippato Valentinidue	1	300,00 €	300,00 €
15	Macinatore Tipo: L8T2 - Matricola: 01473 - Anno: 2017 completamente revisionato dalla S.G.S. SISTEMI S.r.l. nel 2017 comprensiva di nastro trasportatore	1	10.000,00 €	10.000,00 €
16	Pressa per cippato a servizio della centrale termica comprensiva di centralina elettroidraulica a quadro elettrico	1	2.000,00 €	2.000,00 €
17	Caldaia a cippato Mawera Tipo Fu 700Ria-B - matr. 24141 - Potenza 700 Kw - Anno 2004 comprensiva di trituratore Mawera TFS 250	1	13.000,00 €	13.000,00 €
18	Compressore Atlas Copco V2 - Tipo: LE 2-10 S E 90 - N° seriale WCF422408 - Kw 1,57 del 2007	1	1.000,00 €	1.000,00 €
19	Camera di essiccazione con fasci tubieri superiori, sistema di movimentazione aria e termocoppie dimensioni circa m. 10 x 7 - Costruttore: Termolegno - Modello CSD 100 - Matr. 10048/03 - Impianto del 2003	1	1.000,00 €	1.000,00 €
20	Cabina trasformazione in MT-BT 250kw	1	12.000,00 €	12.000,00 €
21	Tornio Gebruder Bohringer - Con giochi importanti sulla torretta portautensile	1	300,00 €	300,00 €
22	Tavolo con morsa	1	50,00 €	50,00 €
23	Mola a doppio disco	1	20,00 €	20,00 €
24	Trapano a colonna Famup Rag 35	1	200,00 €	200,00 €
25	Segatrice a nastro per metalli	1	60,00 €	60,00 €
26	Mola Grifo	1	10,00 €	10,00 €
27	Macchina non in regola NO CE Rottame	1	-	-
28	Bordatrice vecchia non in uso - Non CE - Non messa in sicurezza	1	10,00 €	10,00 €
29	Trapano colonna vecchio - Non CE - Non messo in sicurezza	1	30,00 €	30,00 €
30	Cassoni lamiera raccolta scarti cm 150 x 120 h 125	2	250,00 €	500,00 €
31	Supporto tubolari rettangolari cm 150 x 95	1	30,00 €	30,00 €
32	Cassoni lamiera impilabili cm 104 x 80 h70	3	30,00 €	90,00 €

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE ACCESSORIE

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
33	Box ufficio m. 2x3,50 h 2,10	1	600,00 €	600,00 €
34	Box docce e spogliatoio rialzato	1	1.000,00 €	1.000,00 €
35	Box metallico con vetrata cm 185 x 150 (distributore acqua)	1	100,00 €	100,00 €
36	Container 20 piedi in buone condizioni	1	650,00 €	650,00 €
37	Container 20 piedi in pessime condizioni superiori	1	250,00 €	250,00 €
38	Box esterno in pessime condizioni	1	- €	- €
39	Sparachiodi aria compressa da Revisionare	20	5,00 €	100,00 €
40	Banco da lavoro	1	50,00 €	50,00 €
41	Decespugliatore a motore da revisionare	1	30,00 €	30,00 €
42	Motoseghe a motore da revisionare alcune con catena e portacatena smontati	6	15,00 €	90,00 €
43	Trapani a colonna portatili	2	20,00 €	40,00 €
44	Tendireggia a batteria	2	130,00 €	260,00 €
45	Piallatrici portatili elettriche	4	70,00 €	280,00 €
46	Smerigliatrice elettrica	1	20,00 €	20,00 €
47	Regolatori di pressione pneumatici	4	20,00 €	80,00 €
48	Filtri	2	20,00 €	40,00 €
49	Valvole pneumatiche "Camozzi"	7	10,00 €	70,00 €
50	Utensileria varia	1	150,00 €	150,00 €
51	Prolunghe elettriche varie	1	20,00 €	20,00 €
52	Scaffalatura m. 9 x 2 (h)	1	200,00 €	200,00 €
53	Avvitatori pneumatici	2	50,00 €	100,00 €

TOTALE 51.200,00 €

ALLEGATO L

*Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
dei mezzi di movimentazione*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DEI MEZZI DI MOVIMENTAZIONE

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Pala meccanica Volvo BM tg. ABK552 - Modello L70 33111 - Matr 7137 - Telaio VOLVOBM*L70V7137 - Benna ribaltabile tramite pistone idraulico - Cattive condizioni	1	5.000,00 €	5.000,00 €
2	Trattore Scania R560 V8 tg. EF871RK con sospensioni posteriori pneumatiche e pompa idraulica. Revisione Febbraio 2023 km 975.000 - necessità di importante tagliando con rifacimento delle bronzine di banco	1	4.000,00 €	4.000,00 €
3	Semirimorchio tg. AB98477 Viberti Acerbi - Modello 38S20 - Pianale Cassonato da sistemare dotato di sponde e montanti attualmente smontati	1	3.500,00 €	3.500,00 €
4	OM Tigrotto tg. BE450TP completamente restaurato con iscrizione ASI	1	7.000,00 €	7.000,00 €
5	Forklift Linde Modello H30 Diesel - n°serie: H2X393R00675 del 2005	1	4.000,00 €	4.000,00 €
6	Ragno Sonnebogen 821 (c/o IVG Lucca) - matr. 821.0.1205 - potenza Kw 104 - Anno 2008 con all'attivo 22787 ore di funzionamento. Presenti trafiletti di olio dai martinetti e dalla ruota anteriore destra. Riferito dall'operatore che il bene aveva bisogno di una revisione delle pompe idrauliche che non garantivano il raggiungimento delle pressioni nominali. Il motore non è mai stato revisionato	1	15.000,00 €	15.000,00 €
7	AUTOVEICOLO tg. GF619DC in locazione - Jeep Compass - Non rinvenuto			- €
8	RIMORCHIO - AA37997 - Non rinvenuto ma presente nella visura PRA			- €
9	RIMORCHIO - SP005282 - Non rinvenuto ma presente nella visura PRA			- €
10	Linde H70 H2X396H00786 2022 - Non rinvenuto in azienda			- €
			TOTALE	38.500,00 €

ALLEGATO M

*Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
dei mobili e delle attrezzature da ufficio*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXX- N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti

Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI

Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL V.I.R. DEGLI ARREDAMENTI E DELLE ATTREZZATURE DA UFFICIO

N°	DECRIZIONE	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Scaffalature in acciaio h200x300x40cm con 5 ripiani	2	100,00 €	200,00 €
2	Scaldabagno "Chaffoteaux & Maury"	1	30,00 €	30,00 €
3	Frigorifero piccolo	1	15,00 €	15,00 €
4	PC vetusti	4	- €	- €
5	Monitor vetusti	4	- €	- €
6	Altre componenti informatiche vetuste	1	- €	- €
7	Multifunzione HP MFP P577500 Nuova?	1	40,00 €	40,00 €
8	Scrivania legno massello con mobile e cassetiera 200x77xh70	1	100,00 €	100,00 €
9	Mobile legno massello con 4 ante 150x43xh100	1	100,00 €	100,00 €
10	Fancoil - Termoconvettore	3	40,00 €	120,00 €
11	Poltrone con ruote	3	15,00 €	45,00 €
12	Sedie	4	5,00 €	20,00 €
13	Mobile basso a due ante	1	20,00 €	20,00 €
14	Scrivania da ufficio 180 x 90	1	35,00 €	35,00 €
15	Scrivania da ufficio 120 x 60	1	20,00 €	20,00 €
16	Mobile basso con ante scorrevoli	1	20,00 €	20,00 €
17	Cassetiera con ruote bassa	3	5,00 €	15,00 €
18	Scrivanie 140x87	2	30,00 €	60,00 €
19	Scrivania 130x50	1	20,00 €	20,00 €
20	Fotocopiatrice con ruote "Ricoh"	1	100,00 €	100,00 €
21	Split A/C	2	70,00 €	140,00 €
22	Server	1	70,00 €	70,00 €
23	Estintore da revisionare	1	10,00 €	10,00 €
24	Cassetiera archivio colore verde	1	30,00 €	30,00 €
25	Mobile basso con ante	1	20,00 €	20,00 €
26	Mobile basso con ante scorrevoli	1	20,00 €	20,00 €
27	Cassetiera archivio 65x43xh136	1	70,00 €	70,00 €
28	Armadio con ante scorrevoli 120x50xh200	1	100,00 €	100,00 €
29	Armadio con ante 100x50xh200	1	80,00 €	80,00 €
30	Scrivania angolare 180x160	1	100,00 €	100,00 €
31	Scrivania 120 x 60	1	30,00 €	30,00 €
32	Armadio con ante in legno con 4 ante (TARMATO) 200x60xh200	1	40,00 €	40,00 €
33	Mobile con ante in vetro	1	20,00 €	20,00 €
34	Scrivania presente nel box ufficio interno al capannone	1	60,00 €	60,00 €
35	Sedia presente nel box ufficio interno al capannone	1	5,00 €	5,00 €
36	Mobile basso h 45 cm presente nel box ufficio interno al capannone	1	20,00 €	20,00 €
37	Mobile h 75 cm presente nel box ufficio interno al capannone	1	35,00 €	35,00 €
38	Mobile h 125 cm presente nel box ufficio interno al capannone	1	40,00 €	40,00 €

TOTALE 1.850,00 €

ALLEGATO N

*Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
del magazzino dei prodotti finiti*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX
N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEL MAGAZZINO DEI PRODOTTI FINITI

N°	Descrizione	Lunghezza [mm]	Larghezza [mm]	Spessore [mm]	Q.tà x Pancale	N° Pancali	Sfusi [pz]	U.M.	Q.tà	Prezzo Unitario [€/U.M.]	Valore Bene [€]
1	Con cortecchia	2000	100	60			65	mc	0,78	100,00 €	78,00 €
2	Listelli	1500	60	40	380	5		mc	6,84	100,00 €	684,00 €
3	Listelli	1000	60	40	380	8	161	mc	7,68	100,00 €	768,24 €
4	Listelli	1250	60	40	380	7	486	mc	9,44	100,00 €	943,80 €
5	Listelli	1500	60	40	380	10	535	mc	15,61	100,00 €	1.560,60 €
6	Listelli	2000	60	40	361	13	152	mc	23,26	100,00 €	2.325,60 €
7	Listelli	1500	60	40	361	13		mc	16,89	100,00 €	1.689,48 €
8	Listelli	1250	60	40	361	15		mc	16,25	100,00 €	1.624,50 €
9	Listelli	1000	60	40	361	12		mc	10,40	100,00 €	1.039,68 €
10	Listelli	900	70	70			160	mc	0,71	100,00 €	70,56 €
11	Listelli	480	60	30	494	6		mc	2,56	100,00 €	256,09 €
12	Listelli	1000	70	70	195	5	1036	mc	9,85	100,00 €	985,39 €
13	Listelli	2500	60	25	532	7	180	mc	14,64	100,00 €	1.464,00 €
14	Listelli	1500	60	25	760	0	4400	mc	9,90	100,00 €	990,00 €
15	Listelli	1500	70	70			680	mc	5,00	100,00 €	499,80 €
16	Listelli	900	110	60			240	mc	1,43	100,00 €	142,56 €
17	Listelli	2400	90	25			372	mc	2,01	100,00 €	200,88 €
18	Listelli	2300	75	20			160	mc	0,55	100,00 €	55,20 €
19	Listelli	3000	60	50			45	mc	0,41	100,00 €	40,50 €
20	Listelli	3000	70	20			36	mc	0,15	100,00 €	15,12 €
21	Listelli	1400	80	70			480	mc	3,76	100,00 €	376,32 €
22	Listelli	1000	60	30			703	mc	1,27	100,00 €	126,54 €
23	Listelli	800	70	70			290	mc	1,14	100,00 €	113,68 €
24	Listelli	1100	80	30			476	mc	1,26	100,00 €	125,66 €
25	Listelli	1100	115	15			72	mc	0,14	100,00 €	13,66 €
26	Listelli	1100	70	90			26	mc	0,18	100,00 €	18,02 €
27	Listelli	1200	110	70			54	mc	0,50	100,00 €	49,90 €
28	Listelli	3000	90	40			480	mc	5,18	100,00 €	518,40 €
29	Listelli	2500	90	40			36	mc	0,32	100,00 €	32,40 €
30	Listelli	4150	160	20			80	mc	1,06	100,00 €	106,24 €
31	Pallet	800	800	100			70	pz	70	3,50 €	245,00 €
32	Pallet	900	900	100			35	pz	35	3,50 €	122,50 €
33	Pallet	1400	1800	110			35	pz	35	3,50 €	122,50 €
34	Pallet	1400	1900	110			34	pz	34	3,50 €	119,00 €
35	Pallet	600	1300	100			36	pz	36	3,50 €	126,00 €
36	Profili Scanalati	1500	70	50			510	mc	2,68	110,00 €	294,53 €
37	Profili Scanalati	1250	80	70			170	mc	1,19	110,00 €	130,90 €
38	Profili Scanalati	1250	60	60			342	mc	1,54	110,00 €	169,29 €
39	Profili Scanalati	1000	70	70			112	mc	0,55	110,00 €	60,37 €
40	Profili Scanalati e inchiodati	1500	70	70			325	mc	2,39	110,00 €	262,76 €
41	Triangoli	400	250	150			32	mc	0,24	110,00 €	26,40 €

Totale 18.594,07 €

ALLEGATO O

*Tabulato del valore di immediato realizzo (V.I.R.)
dei materiali vari reperiti in azienda*

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli
PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

STIMA DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEI MATERIALI VARI PRESENTI IN AZIENDA

N°	Descrizione	Q.tà	Valore Unitario [€]	Valore bene [€]
1	Lame per sega circolare nella linea Bongiovanni - Lungh. mm. 10.500; Larghezza mm 180	12	350,00 €	4.200,00 €
2	Lame disco Ø 300 sp 3,2	310	3,00 €	930,00 €
3	Lame a disco Ø 240 sp8	24	3,00 €	72,00 €
4	Lame a disco Ø 230 sp 8	30	3,00 €	90,00 €
5	Batterie di n° 7 lame già montate	2	60,00 €	120,00 €
6	Kit anelli spessore da mm 20 a mm 120 per montaggio utensili multilama	1	1.300,00 €	1.300,00 €
7	Lame a disco Ø 780	8	50,00 €	400,00 €
8	Pneumatici usati per semirimorchio con cerchi	4	150,00 €	600,00 €
9	Pneumatico usato per semirimorchio senza cerchio	1	30,00 €	30,00 €
10	Pneumatici con cerchi per trattore (motrice)	2	150,00 €	300,00 €
11	Pneumatico per trattore agricolo	1	35,00 €	35,00 €
12	Cerchi per autocarro	4	120,00 €	480,00 €
13	Motore elettrico rotto 55 kw - A rottame per recupero metalli	1	- €	- €
14	Cassone con particolari di piega - Vaschette - A rottame per recupero metallo	1	- €	- €
15	Cassone con anelli per tubi	1	- €	- €
16	Scatole da n°7200 chiodi 2,5x70	25	0,005 €	900,00 €
17	Scatole da n°5000 chiodi 28-80	43	0,005 €	1.075,00 €
18	Scatole da n°4800 chiodi Jumbo 28-80	21	0,005 €	504,00 €
19	Scatole da n°4200 chiodi 28x40	33	0,005 €	693,00 €
20	Scatole da n°1800 chiodi 38x120	18	0,005 €	162,00 €
21	Scatole da n°14000 chiodi 203x45	6	0,005 €	420,00 €
22	Scatole da n°1500 chiodi 90	7	0,005 €	252,00 €
23	Scatole da n° 4800 chiodi 28x90	50	0,001 €	240,00 €
24	Scatole da n° 4500 chiodi 29x95	50	0,001 €	225,00 €
25	Pacchi da n°100 viti M12x200	10	0,30 €	300,00 €
26	Rotoli cellophane l=50m	6	2,00 €	12,00 €
27	Pacco rondelle	1	10,00 €	10,00 €
28	Pacco da n°600 Dadi M16	13	0,05 €	390,00 €
29	Bidoni da circa n°300 perni M16 x 300	4	2,50 €	3.000,00 €
30	Sacchetti da circa n°200 dadi M16	4	0,05 €	40,00 €
31	Cassoni con staffe piegate - Quantificate a rottame per recupero metallo	2	- €	- €

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXXXXXXXXXXXX - N° 22/2023 R.G.L.G.

CURATORI: Avv. Davide Cagetti
Dott. Attilio Menchinelli

Giudice delegato: Dott.ssa Elisa Pinna

PERITO ESTIMATORE BENI MOBILI
Ing. Bernartini Fabio

STIMA DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO DEI MATERIALI VARI PRESENTI IN AZIENDA

32	Rotoli reggia 16x1,00x1300	27	20,00 €	540,00 €
33	Scaffale ricambi vari	1	200,00 €	200,00 €
34	Riduttori da revisionare	12	- €	- €
35	Catena di ricambio per movimentazione tronchi	1	- €	- €
36	Cavo in acciaio in bobina	1	50,00 €	50,00 €
37	Tubi in acciaio per impianto aspirazione L = 1000	4	- €	- €
38	AD Blue [It] - Possibile cristallizzazione - da smaltire	500	- €	- €
39	Cassone vernici da smaltire	1	- €	- €
40	Pneumatici vari	22	5,00 €	110,00 €
41	Congelatore vecchio smaltire	1	- €	- €
42	Giradischi + dischi + amplificatore	1	100,00 €	100,00 €
43	Accessori vari da ufficio vetusti	1	- €	- €
44	Bottiglie varie	20	- €	- €
45	Ricambi / accessori per Citroen 2CV	1	30,00 €	30,00 €
46	Cerchi in lega da 18" con pneumatici BMW	4	30,00 €	120,00 €
47	WC vetusti	2	- €	- €
48	Scatole con piastre/elementi in acciaio - valutate a rottame	1	- €	- €
49	Fotocopiatrice su ruote forse in pessime condizioni	1	- €	- €
50	Mobile con diverse piastrine in acciaio e viti per sistemi di fissaggio	1	- €	- €

TOTALE 17.930,00 €

ALLEGATO P

Fascicolo fotografico dei beni visionati



IMPIANTI IDROTERMICI
TERMOLEGNO
CSD 100
MICOLA 10048/03 ANNO 2003
ONE Volt 380 Hz 50
via del sile, 4 - Tel. e Fax (0427)94190
33090 RAUSCEDO (PN) - ITALY











SENEBOGEN [®]	
Typ (Modell)	821
Maschinen Nr. (ProductIdentificationNumber)	821.0.1205
Leistung (Engine net power) kW	104
Baujahr (Manufacturing year)	2008
Gesamtgewicht (Machine mass) kg	
Achse zul. (adm. weight on front axle) kg	
Achse zul. (adm. weight on front axle) kg	
SENBOGEN Maschinenfabrik GmbH • Hebbelstrasse 30 • D-94315 Straßburg Made in Germany	











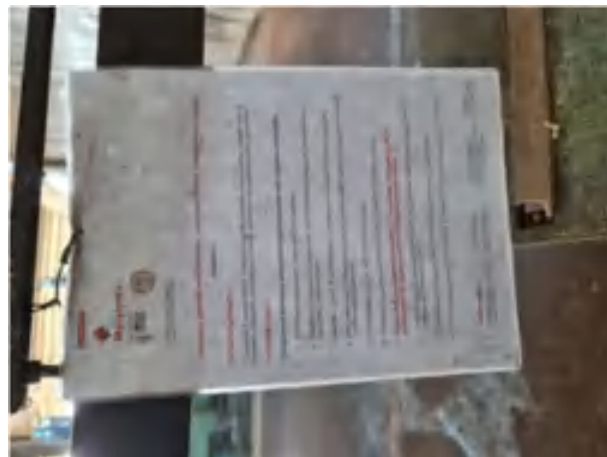












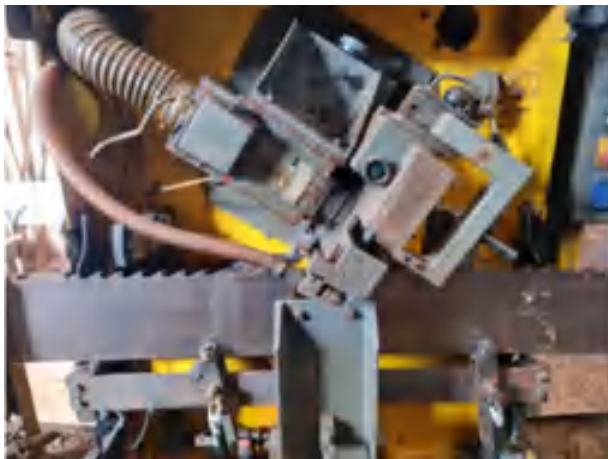


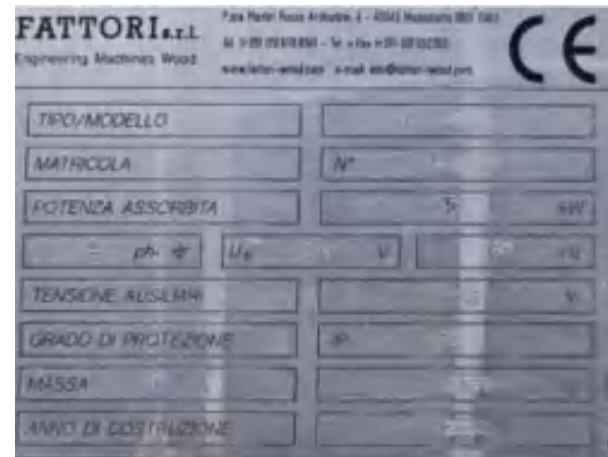


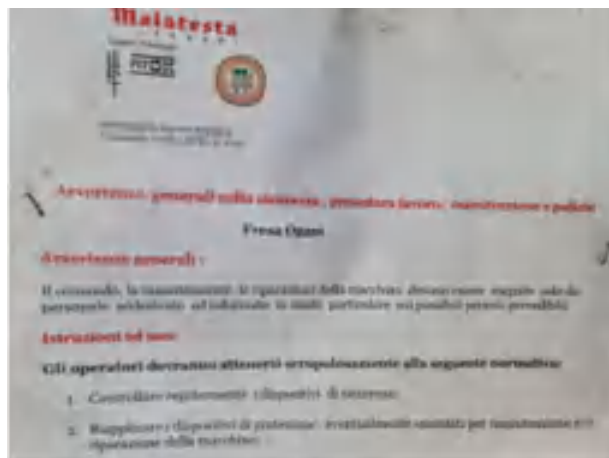








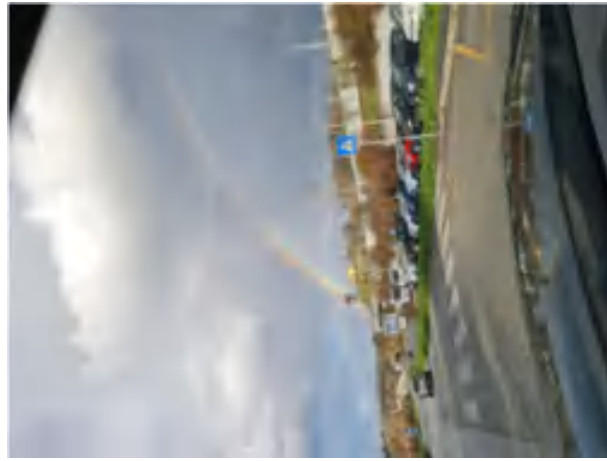


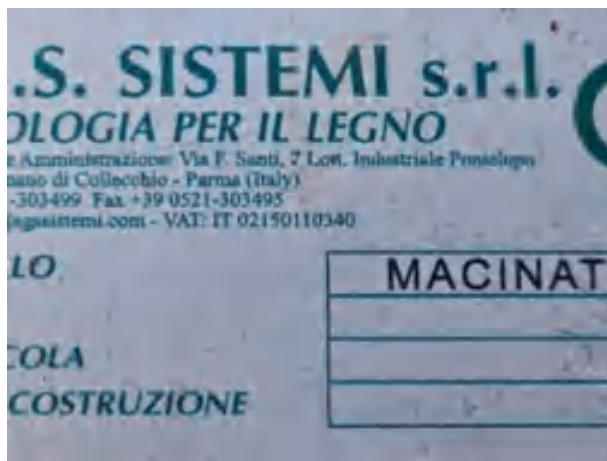






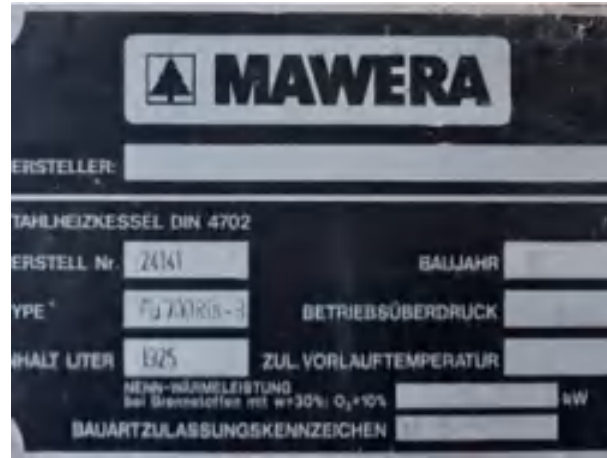














Type **GF 700**

Pr. Nr. **03293**

br. Nr. **53.90.99.0011.00**

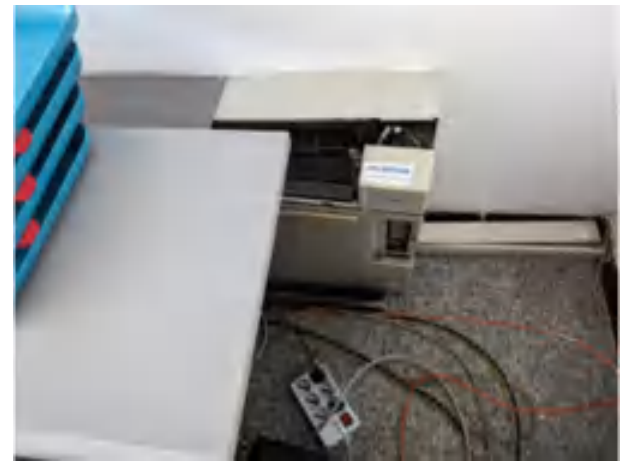
Bj. **2007**

MAWERA
... aus Holz wird Energie

MAWERA
Holzfeuerungsanlagen-
Gesellschaft mbH
A 6971 Hard am Bodensee
Neulandstraße 30
www.mawera.com

Wartung und Schmierung lt. Betriebsanleitung























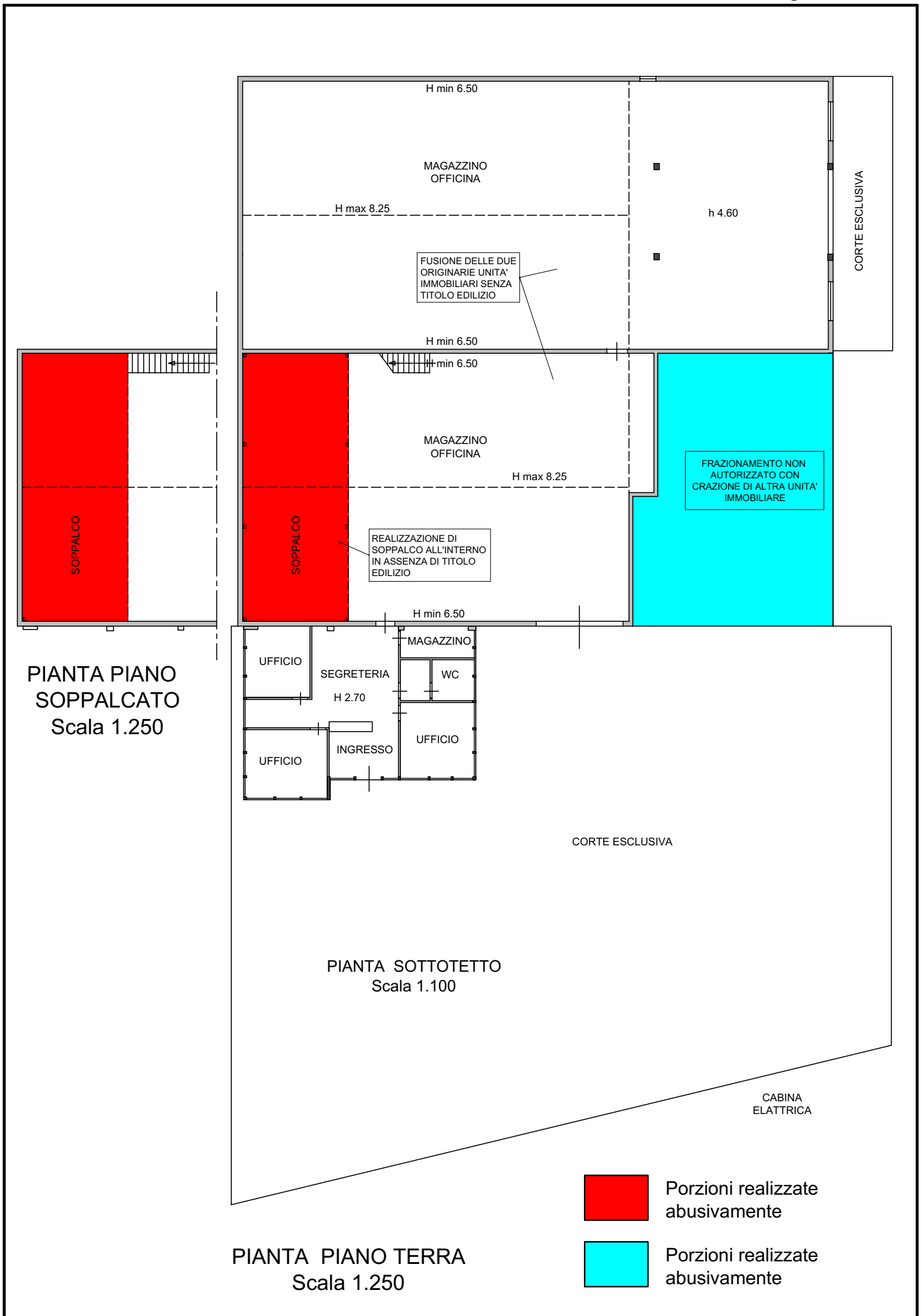












Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2023 Ora 11:17:26
Pag. 1 - Segue

Allegato n. 35

Ispezione telematica

Ispezione n. T170823 del 27/11/2023

per denominazione

Motivazione

Richiedente BNDMRC per conto di

Dati della richiesta

Codice fiscale: 00593350457 - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 24/11/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/06/1987

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

-
1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/1993 - Registro Particolare 1082 Registro Generale 9037
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 20317 del 26/10/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1160 del 07/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione telematica

Ispezione n. T170823 del 27/11/2023

per denominazione

Motivazione

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/1993 - Registro Particolare 7325 Registro Generale 9552
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4857 del 18/09/1993
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/1993 - Registro Particolare 1139 Registro Generale 9623
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 20317 del 26/10/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1183 del 20/10/1995 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1161 del 07/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/08/1995 - Registro Particolare 4854 Registro Generale 6749
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 25147 del 11/08/1995
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/1995 - Registro Particolare 6425 Registro Generale 8937
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 25878 del 03/11/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/1995 - Registro Particolare 6577 Registro Generale 9145
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 25879 del 03/11/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
7. ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/1996 - Registro Particolare 142 Registro Generale 1037
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 26885 del 05/02/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)

Ispezione telematica

Ispezione n. T170823 del 27/11/2023

per denominazione

Motivazione

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1162 del 07/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/10/1997 - Registro Particolare 6326 Registro Generale 8333
Pubblico ufficiale MORICHELLI VERTERE Repertorio 33273 del 01/10/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2001 - Registro Particolare 350 Registro Generale 2373
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 6755 del 20/03/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1163 del 07/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2001 - Registro Particolare 3970 Registro Generale 5598
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 7064 del 16/06/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2001 - Registro Particolare 3971 Registro Generale 5599
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 7064 del 16/06/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2001 - Registro Particolare 3972 Registro Generale 5600
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 7064 del 16/06/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

Ispezione telematica

Ispezione n. T170823 del 27/11/2023

per denominazione

Motivazione

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2001 - Registro Particolare 3973 Registro Generale 5601
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 7064 del 16/06/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2003 - Registro Particolare 255 Registro Generale 324
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 9372/2928 del 16/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
15. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2003 - Registro Particolare 3602 Registro Generale 5164
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 9865/3209 del 16/05/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2005 - Registro Particolare 4683 Registro Generale 7770
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 585 del 05/07/2005
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
Nota disponibile in formato elettronico
17. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2009 - Registro Particolare 1185 Registro Generale 7403
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 14725/6370 del 16/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 809 del 23/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
18. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2011 - Registro Particolare 896 Registro Generale 5545
Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 15719/7199 del 20/06/2011

Ispezione telematica

Ispezione n. T170823 del 27/11/2023

per denominazione

Motivazione Fall

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 457 del 22/06/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/05/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 29/06/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

19. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2014 - Registro Particolare 235 Registro Generale 2600

Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 17150/8352 del 25/03/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

20. ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2017 - Registro Particolare 116 Registro Generale 934

Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 18338/9318 del 27/01/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

21. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2018 - Registro Particolare 615 Registro Generale 4699

Pubblico ufficiale CONSOLI LUCIO Repertorio 18931/9787 del 23/05/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

22. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2023 - Registro Particolare 511 Registro Generale 5161

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1057 del 12/05/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 546 del 07/06/2023

Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2023 Ora 11:17:26
Pag. 6 - Fine

Allegato n. 35

Ispezione telematica

Ispezione n. T170823 del 27/11/2023

per denominazione

Motivazione

-
23. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2023 - Registro Particolare 512 Registro Generale 5161
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1058 del 12/05/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
24. ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2023 - Registro Particolare 546 Registro Generale 5507
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA Repertorio 1057 del 12/05/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in LICCIANA NARDI(MS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 511 del 2023

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00
Registro generale n. 2600
Registro particolare n. 235 Presentazione n. 56 del 01/04/2014

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 25/03/2014 Numero di repertorio 17150/8352
Notaio CONSOLI LUCIO Codice fiscale CNS LCU 53A13 G402 H
Sede AULLA (MS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 185.000,00 Tasso interesse annuo 5,343% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 185.000,00 Totale € 370.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 14 Subalterno 39
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 515 Subalterno 1
Natura D1 - OIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIANO DI QUERCIA N. civico SNC
Piano T 1

Immobile n. 2
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 28 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 70 centiare

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 56 del 01/04/2014

Immobile n. 3

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 30 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 13 centiare

Immobile n. 4

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 31 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 34 centiare

Immobile n. 5

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 69 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 77 centiare

Immobile n. 6

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 32 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 24 centiare

Immobile n. 7

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 70 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 44 centiare

Immobile n. 8

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 33 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 97 centiare

Immobile n. 9

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 72 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 84 centiare

Immobile n. 10

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 37 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 46 centiare

Immobile n. 11

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 34 Subalterno -

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 56 del 01/04/2014

Natura	T - TERRENO	Consistenza	51 are 37 centiare
Immobile n. 12			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 35	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	13 are 87 centiare
Immobile n. 13			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 82	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE	Consistenza	24 centiare
Immobile n. 14			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 568	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	18 are 20 centiare
Immobile n. 15			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 566	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 75 centiare
Immobile n. 16			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 567	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	10 are
Immobile n. 17			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 569	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 40 centiare
Immobile n. 18			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 27	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	13 are 2 centiare
Immobile n. 19			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 29	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 94 centiare
Immobile n. 20			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600
Registro particolare n. 235 Presentazione n. 56 del 01/04/2014

Foglio	52	Particella	66	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are
Immobile n.	21				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	65	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	90 centiare
Immobile n.	22				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	58	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 90 centiare
Immobile n.	23				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	59	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 10 centiare
Immobile n.	24				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	60	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	73 centiare
Immobile n.	25				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	166	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 36 centiare
Immobile n.	26				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	483	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	10 are 20 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03700430238 Domicilio ipotecario eletto VERONA - PIAZZA NOGARA 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 56 del 01/04/2014

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

A) L' IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL T.U. N. 385/93, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTO STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. IL COSTITUENTE L' IPOTECA RINUNCIA AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI RICHIEDERE LA RIDUZIONE DELL' IPOTECA, PREVISTA DAL 2 E 3 COMMA DELL' ART. 2873 C.C.. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL' ART. 39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL' IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL' INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL' APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) L' IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - DELL' IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRIPETTIVI E DI MORA. IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 5,050 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA. NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO E' PARI AL 0,293% (ZERO VIRGOLA DUECENTONOVANTATRE' PER CENTO), E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 5,343% (CINQUE/343 PERCENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA'

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 56 del 01/04/2014

MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - TASSO DI MORA IN RAGIONE DI PUNTI 1,000 (UNO/00) IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA E COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA L. 108/96. B) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 3.700,00 (TREMILASETTTECENTO); - PER IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73 PARI A EURO 462,50 (QUATTROCENTOESSANTADUE VIRGOLA CINQUANTA); - LA BANCA, AI SENSI DELL'ART. 17 DEL D.P.R. 601/1973 COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGGE 23/12/2013 N. 145, OPTA PER L'ASSOGGETTAMENTO DEL PRESENTE ATTO ALLA DISCIPLINA DELLA IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AGLI ARTT. 15 E SEGUENTI DEL CITATO D.P.R. 601/1973, E LA PARTE MUTUATARIA DI CIO' PRENDE ATTO; - PER PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA EURO 500,00 (CINQUECENTO); - PER INCASSO RATA EURO 2,75 (DUE VIRGOLA SETTANTACINQUE) CADAUNA; - PER AVVISATURA PER RATA EURO 1,25 (UNO VIRGOLA VENTICINQUE) (APPLICATE SOLO NEL CASO IN CUI LA RATA NON VENGA PAGATA MEDIANTE ADDEBITO SU CONTO CORRENTE ACCESO PRESSO LA BANCA EROGANTE); - PER BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - PER ANTICIPATA ESTINZIONE, TOTALE O PARZIALE: COMMISSIONE ONNICOMPRESIVA DEL 2,00% SULL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RIMBORSATO IN LINEA CAPITALE; - PER PREMI ASSICURATIVI CONTRO I DANNI DERIVANTI ALLA PROPRIETA' DATA A GARANZIA DERIVANTI DA INCENDIO E SCOPPIO. IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) CORRISPONDE AL 6,0084% (SEI VIRGOLA ZERO ZERO OTTANTAQUATTRO PER CENTO). LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. C) IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO DALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB) "D" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. - DELL' IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL' ART. 2855, 1 COMMA C.C., DEL PAGAMENTO DELLE SPESE DELL' ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL' IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L' OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI ITERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L' INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L' ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE

Ispezione telematica

Motivazione Fall

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 56

del 01/04/2014

ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL' ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN VERONA PIAZZA NOGARA N. 2. F) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL' INTERO IMPORTO DEL MUTUO G) LIBERAZIONE DEI BENI IN GARANZIA. SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D' ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL' ART. 1200 COD.CIV.. NELL' EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL' IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL' IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL' ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE IPOTECANDO:UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI UN UNICO COMPENDIO SITO NEL COMUNE DI LICCIANA NARDI (MS) ALLA FRAZIONE PONTE DI QUERCIA IN VIA PROVINCIALE SUD, E PRECISAMENTE: 1) COMPLESSO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE COSTITUITO DA AMPIO CAPANNONE PER LA LAVORAZIONE DEL LEGNAME CON ANNESSO UFFICI E SERVIZI AL PRIMO PIANO E CON ADIACENTE CABINA ELETTRICA E TETTOIA, ALTRO CAPANNONE COSTITUITO DA DUE AMPI MAGAZZINI AL PIANO TERRA DI CUI UNO CON SOPPALCO, FABBRICATO CON UFFICI DI RAPPRESENTANZA AL PIANO TERRA, IMPIANTO DI ESSICAZIONE E LOCALE CALDAIA IN POSIZIONE DECENTRATA RISPETTO AL RESTO DEL FABBRICATO, IL TUTTO CORREDATO DI AMPIA RESEDE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. UNA PARTE DEI TERRENI E' SEPARATA DA STRADA PUBBLICA COME ANCHE RISULTANO SEPARATI DA VIABILITA' PUBBLICA I LABORATORI DALLA ZONA UFFICI E MAGAZZINO. I TERRENI RISULTANO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.431 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOTRENTUNO) CIRCA. IL TUTTO CENSITO: - NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI 14 SUB. 39 E 515 SUB. 1 UNITAMENTE GRAFFATI, VIA PIANO DI QUERCIA SNC PIANO T-1, CAT. D/1, RENDITA EURO 11.396,00; - NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI: 28, SEMIN IRRIG CL. 2, ARE 00.70, R.D.EURO 0,32 R.A.EURO 0,16; 30, PASC CESP CL. 1, ARE 01.13, R.D.EURO 0,06 R.A.EURO 0,03; 31, SEMIN IRRIG CL. 2, ARE 19.34, R.D.EURO 8,79 R.A.EURO 4,49; 69, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.77, R.D.EURO 0,18 R.A.EURO 0,06; 32, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 02.24, R.D. EURO 1,02 R.A.EURO 0,52; 70, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 02.44, R.D.EURO 0,25 R.A. EURO 0,09; 33, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 02.97, R.D.EURO 1,35 R.A.EURO 0,69; 72, CAST. FRUTTO CL. 2, ARE 01.84,R.D.EURO 0,19 R.A.EURO 0,07; 37, SEMINATIVO CL. 3, ARE 02.46, R.D.EURO 0,64 R.A.EURO 0,32; 34, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 51.37,R.D.EURO 23,35 R.A.EURO 11,94; 35, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 13.87, R.D. EURO 1,43 R.A.EURO 0,50; 82, FABBR. RURALE, ARE 00.24; 568, SEM.IRR.ARB. CL.2, ARE 18.20,R.D.EURO 8,27 R.A.EURO 4,23; 566, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 02.75, R.D.EURO 0,28 R.A.EURO 0,1; 567, CAST FRUTTO. CL.2, ARE 10.00,R.D.EURO 1,03 R.A.EURO 0,36; 569, SEM.IRR.ARB. CL.2, ARE 01.40,R.D.EURO 0,64 R.A.EURO 0,33; 27, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 13.02, R.D. EURO 5,92 R.A.EURO 3,03; 29, PASC CESPUG CL. 1, ARE 01.94, R. D.EURO 0,10 R.A.EURO 0,05; 66, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.00, R.D.EURO 0,10 R.A.EURO 0,04; 65, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 00.90, R.D.EURO 0,09 R.A.EURO 0,03; 58, CAST FRUTTO CL. 3, ARE 02.90, R.D.EURO 0,15 R.A.EURO 0,07; 59, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.10, R.D.EURO 0,11 R.A.EURO 0,04; 60, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 00.73, R.D.EURO 0,08 R.A.EURO 0,03. 2) TERRENI AGRICOLI O CONSIDERATI TALI A FORMARE UN CORPO UNICO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 1.356 (MILLETRECENTOCINQUANTASEI) CIRCA, CENSITI NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI: 166, SEMINATIVO CL. 1, ARE 03.36, R.D.EURO 1,56 R.A.EURO 0,69; 483, SEMINATIVO CL. 1, ARE 10.20, R.D.EURO 4,74 R.A.EURO 2,11. IL TUTTO A CONFINI: VIABILITA' PUBBLICA, TORRENTE TAVERONE, MAPPALE 504, MAPPALE 73, MAPPALE 74, MAPPALE 41, MAPPALE 119, MAPPALE 487,

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2014-04-01T09:54:35.486733+02:00

Registro generale n. 2600

Registro particolare n. 235

Presentazione n. 56 del 01/04/2014

MAPPALE 171, MAPPALE 167, S.S.A. O A.C. .

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00
Registro generale n. 934
Registro particolare n. 116 Presentazione n. 23 del 02/02/2017

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 27/01/2017 Numero di repertorio 18338/9318
Notaio CONSOLI LUCIO Codice fiscale CNS LCU 53A13 G402 H
Sede AULLA (MS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 200.000,00 Tasso interesse annuo 3,2% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 400.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 14 Subalterno 39
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 515 Subalterno 1
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIANO DI QUERCIA N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 28 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 70 centiare

Ispezione telematica

Motivazione F [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00

Registro generale n. 934

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 23 del 02/02/2017

Immobile n. 3

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 30 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 13 centiare

Immobile n. 4

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 31 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 34 centiare

Immobile n. 5

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 69 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 77 centiare

Immobile n. 6

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 32 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 24 centiare

Immobile n. 7

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 70 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 44 centiare

Immobile n. 8

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 33 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 97 centiare

Immobile n. 9

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 72 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 84 centiare

Immobile n. 10

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 37 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 46 centiare

Immobile n. 11

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 34 Subalterno -

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
 [REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
 [REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione *UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00*

Registro generale n. 934
 Registro particolare n. 116 *Presentazione n. 23 del 02/02/2017*

Natura	T - TERRENO	Consistenza	51 are 37 centiare
Immobile n. 12			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 35	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	13 are 87 centiare
Immobile n. 13			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 82	Subalterno	-
Natura	R - FABBRICATO RURALE	Consistenza	24 centiare
Immobile n. 14			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 568	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	18 are 20 centiare
Immobile n. 15			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 566	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 75 centiare
Immobile n. 16			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 567	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	10 are
Immobile n. 17			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 569	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 40 centiare
Immobile n. 18			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 27	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	13 are 2 centiare
Immobile n. 19			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 29	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 94 centiare
Immobile n. 20			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00

Registro generale n. 934

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 23 del 02/02/2017

Foglio	52	Particella	66	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are
Immobile n.	21				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	65	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	90 centiare
Immobile n.	22				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	58	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 90 centiare
Immobile n.	23				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	59	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 10 centiare
Immobile n.	24				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	60	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	73 centiare
Immobile n.	25				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	166	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 36 centiare
Immobile n.	26				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	483	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	10 are 20 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCO BPM S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 09722490969 Domicilio ipotecario eletto LICCIANA NARDI,
FRAZIONE TERRAROSSA
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00

Registro generale n. 934

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 23 del 02/02/2017

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IMPORTO DEL MUTUO E DURATA: MUTUO DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA) DA ESTINGUERSI IN MESI 120 (CENTOVENTI) DA OGGI, OLTRE ALL'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, DA INTENDERSI CON ASSUNZIONE DI IMPEGNO A FERMO DA PARTE DELLA BANCA SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI". TASSO DI INTERESSE: IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 3,200 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO E' PARI AL -0,319000%, E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 3,200% (TRE/200 PERCENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. QUALORA L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR), ASSUMA UN VALORE NEGATIVO, LO STESSO SARA' CONVENZIONALMENTE CONSIDERATO PARI A ZERO: PER EFFETTO DI CIO' LA BANCA APPLICHERA' NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA CLIENTE UN TASSO DI INTERESSE PARI ALLO SPREAD FINO A QUANDO L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL' EURIBOR) NON TORNERA' AD ASSUMERE UN VALORE SUPERIORE A ZERO. IL TAEG (TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE) CORRISPONDE AL 6,0676% (SEI VIRGOLA ZERO SEICENTOSETTANTASEI PER CENTO). INTERESSI DI

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00

Registro generale n. 934

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 23 del 02/02/2017

MORA: TASSO DI MORA IN RAGIONE DI PUNTI 1,000 (UNO/000) IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, TUTTE LE SOMME DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIVOGLIA ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ISCRIZIONE IPOTECARIA: A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 400.000,00 (QUATTROCENTOMILA/00), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART. 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C. C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA PARTE DATRICE DI IPOTECA, COME SOPRA COSTITUITA, GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA', DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA, CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DELLE EVENTUALI SEGUENTI FORMALITA': - IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A MASSA IN DATA 23 GIUGNO 2011 AL N. 896 REG. PART. ED AL N. 5545 REG. GEN. DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO AI MIEI ROGITI IN DATA 20 GIUGNO 2011 REP.N. 15.719, REGISTRATO AD AULLA IL 22 GIUGNO 2011 AL N. 834 SERIE 1T, A FAVORE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO SPA E CONTRO LA SOCIETA' "MALATESTA LEGNAMI - S.R.L.", PER EURO 900.000,00 DI CUI EURO 450.000,00 DI CAPITALE IN ANNI 10; - IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A MASSA IN DATA 01 APRILE 2014 AL N. 235 REG. PART. ED AL N. 2600 REG. GEN. DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO AI MIEI ROGITI IN DATA 25 MARZO 2014 REP.N. 17.150, REGISTRATO AD AULLA IN DATA 01 APRILE 2014 AL N. 400 SERIE 1T, A FAVORE DEL BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA E CONTRO LA SOCIETA' "MALATESTA LEGNAMI - S.R.L.", PER EURO 370.000,00 DI CUI EURO 185.000,00 DI CAPITALE IN ANNI 10; CONCEDE IPOTECA ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUENDA A MENTE DELL'ART. 2811 C.C. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL 3 GRADO FORMALE E DI 3 GRADO SOSTANZIALE, E NEL TERMINE DI 30 GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA', AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 2847 E SS C.C., DI RICHIEDERE LA

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00

Registro generale n. 934

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 23

del 02/02/2017

RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA PRIMA DELLA SCADENZA DEI VENTI ANNI DALLA DATA DELLA PRIMA ISCRIZIONE, QUALORA RISULTINO ANCORA IN ESSERE DELLE RAGIONI DI CREDITO A FAVORE DELLA BANCA. LE SPESE NECESSARIE SARANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, EREDI O AVENTI CAUSA. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA AD ASSICURARE, PER IL VALORE DI RICOSTRUZIONE, CONTRO I RISCHI DI INCENDIO, FULMINE, SCOPPIO ED EVENTUALI ALTRI RISCHI ACCESSORI, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL FINANZIAMENTO, TUTTI I BENI OGGETTO DELLA GARANZIA IPOTECARIA, VINCOLANDO LA RELATIVA POLIZZA IN FAVORE DELLA BANCA QUALORA LA STESSA SIA EMessa DA COMPAGNIA ASSICURATIVA NON APPARTENENTE ALLO STESSO GRUPPO BANCARIO. ELEZIONI DI DOMICILIO:PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRA INDICATO.SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2839 DEL CODICE CIVILE, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA FILIALE DI TERRAROSSA. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECANDI: UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI UN UNICO COMPENDIO SITO NEL COMUNE DI LICCIANA NARDI (MS) ALLA FRAZIONE PONTE DI QUERCIA IN VIA PROVINCIALE SUD, E PRECISAMENTE: 1) COMPLESSO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE COSTITUITO DA AMPIO CAPANNONE PER LA LAVORAZIONE DEL LEGNAME CON ANNESSO UFFICI E SERVIZI AL PRIMO PIANO E CON ADIACENTE CABINA ELETTRICA E TETTOIA, ALTRO CAPANNONE COSTITUITO DA DUE AMPI MAGAZZINI AL PIANO TERRA DI CUI UNO CON SOPPALCO, FABBRICATO CON UFFICI DI RAPPRESENTANZA AL PIANO TERRA, IMPIANTO DI ESSICAZIONE E LOCALE CALDAIA IN POSIZIONE DECENTRATA RISPETTO AL RESTO DEL FABBRICATO, IL TUTTO CORREDATO DI AMPIA RESEDE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. UNA PARTE DEI TERRENI E' SEPARATA DA STRADA PUBBLICA COME ANCHE RISULTANO SEPARATI DA VIABILITA' PUBBLICA I LABORATORI DALLA ZONA UFFICI E MAGAZZINO. I TERRENI RISULTANO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.431 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOTRENTUNO) CIRCA. IL TUTTO CENSITO: - NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI 14 SUB. 39 E 515 SUB. 1 UNITAMENTE GRAFFATI, VIA PIANO DI QUERCIA SNC PIANO T-1, CAT. D/1, RENDITA EURO 11.396,00; - NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI: 28, SEMIN IRRIG CL. 2, ARE 00.70, R.D.EURO 0,32 R.A.EURO 0,16; 30, PASC CESP CL. 1, ARE 01.13, R.D.EURO 0,06 R.A.EURO 0,03; 31, SEMIN IRRIG CL. 2, ARE 19.34, R.D.EURO 8,79 R.A.EURO 4,49; 69, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.77, R.D.EURO 0,18 R.A.EURO 0,06; 32, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 02.24, R.D. EURO 1,02 R.A.EURO 0,52; 70, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 02.44, R.D.EURO 0,25 R.A. EURO 0,09; 33, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 02.97, R.D.EURO 1,35 R.A.EURO 0,69; 72, CAST. FRUTTO CL. 2, ARE 01.84,R.D.EURO 0,19 R.A.EURO 0,07; 37, SEMINATIVO CL. 3, ARE 02.46, R.D.EURO 0,64 R.A.EURO 0,32; 34, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 51.37,R.D.EURO 23,35 R.A.EURO 11,94; 35, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 13.87, R.D. EURO 1,43 R.A.EURO 0,50; 82, FABBR. RURALE, ARE 00.24; 568, SEM.IRR.ARB. CL.2, ARE 18.20,R.D.EURO 8,27 R.A.EURO 4,23; 566, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 02.75, R.D.EURO 0,28 R.A.EURO 0,10; 567, CAST FRUTTO. CL.2, ARE 10.00,R.D.EURO 1,03 R.A.EURO 0,36; 569, SEM.IRR.ARB. CL.2, ARE 01.40,R.D.EURO 0,64 R.A.EURO 0,33; 27, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 13.02, R.D. EURO 5,92 R.A.EURO 3,03; 29, PASC CESPUG CL. 1, ARE 01.94, R. D.EURO 0,10 R.A.EURO 0,05; 66, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.00, R.D.EURO 0,10 R.A.EURO 0,04; 65, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 00.90, R.D.EURO 0,09 R.A.EURO 0,03; 58, CAST FRUTTO CL. 3, ARE 02.90, R.D.EURO 0,15 R.A.EURO 0,07; 59, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.10, R.D.EURO 0,11 R.A.EURO 0,04; 60, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 00.73, R.D.EURO 0,08 R.A.EURO 0,03. 2) TERRENI AGRICOLI O CONSIDERATI TALI A FORMARE UN CORPO UNICO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 1.356 (MILLETRECENTOCINQUANTASEI) CIRCA, CENSITI NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI: 166, SEMINATIVO CL. 1, ARE 03.36, R.D.EURO 1,56 R.A.EURO 0,69; 483, SEMINATIVO CL. 1, ARE 10.20, R.D.EURO 4,74 R.A.EURO 2,11. IL TUTTO A CONFINI: VIABILITA' PUBBLICA, TORRENTE

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2017-02-02T12:25:16.106545+01:00

Registro generale n. 934

Registro particolare n. 116

Presentazione n. 23 del 02/02/2017

TAVERONE, MAPPALE 504, MAPPALE 73, MAPPALE 74, MAPPALE 41, MAPPALE 119, MAPPALE 487,
MAPPALE 171, MAPPALE 167, S.S.A. O A.C. .

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00
Registro generale n. 4699
Registro particolare n. 615 Presentazione n. 33 del 29/05/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 23/05/2018 Numero di repertorio 18931/9787
Notaio CONSOLI LUCIO Codice fiscale CNS LCU 53A13 G402 H
Sede AULLA (MS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 2,8% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 1.400.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 14 Subalterno 39
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 515 Subalterno 1
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIANO DI QUERCIA N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 680 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 24 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 615

Presentazione n. 33 del 29/05/2018

Indirizzo Piano	VIA PIANO DI QUERCIA T	N. civico	SNC
Immobile n. 3			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 28	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	70 centiare
Immobile n. 4			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 30	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 13 centiare
Immobile n. 5			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 31	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	19 are 34 centiare
Immobile n. 6			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 69	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 77 centiare
Immobile n. 7			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 32	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 24 centiare
Immobile n. 8			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 70	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 44 centiare
Immobile n. 9			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 33	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	2 are 97 centiare
Immobile n. 10			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	52 Particella 72	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	1 are 84 centiare
Immobile n. 11			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 615

Presentazione n. 33 del 29/05/2018

Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	37	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 46 centiare	
Immobile n.	12				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	34	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	51 are 37 centiare	
Immobile n.	13				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	35	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	13 are 87 centiare	
Immobile n.	14				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	568	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	18 are 20 centiare	
Immobile n.	15				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	566	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 75 centiare	
Immobile n.	16				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	567	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	10 are	
Immobile n.	17				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	569	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 40 centiare	
Immobile n.	18				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	27	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	13 are 2 centiare	
Immobile n.	19				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	29	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 94 centiare	

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 615

Presentazione n. 33 del 29/05/2018

Immobile n. 20

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 66 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are

Immobile n. 21

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 65 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 90 centiare

Immobile n. 22

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 58 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 90 centiare

Immobile n. 23

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 59 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 10 centiare

Immobile n. 24

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 60 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 73 centiare

Immobile n. 25

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 166 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 36 centiare

Immobile n. 26

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 483 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 20 centiare

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCO BPM S.P.A.
Sede MILANO (MI)

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 615

Presentazione n. 33 del 29/05/2018

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto MILANO, PIAZZA F. MEDA 4

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IMPORTO DEL MUTUO E DURATA: MUTUO DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA/00) CHE LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOTTANTA) RATE POSTICIPATE CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 4.769,77 (QUATTROMILASETTECENTOESSANTANOVE VIRGOLA SETTANTASETTE) SCADENTI LA PRIMA IL 30 GIUGNO 2018 E L'ULTIMA IL 31 MAGGIO 2033. TASSO DI INTERESSE: IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 2,800 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO E' PARI AL -0,32%, E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI AL 2,80% (DUE VIRGOLA OTTANTA PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. QUALORA L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR), ASSUMA UN VALORE NEGATIVO, LO STESSO SARA' CONVENZIONALMENTE CONSIDERATO PARI A ZERO: PER EFFETTO DI CIO' LA BANCA APPLICHERA' NEI

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 615

Presentazione n. 33 del 29/05/2018

CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA CLIENTE UN TASSO DI INTERESSE PARI ALLO SPREAD FINO A QUANDO L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL' EURIBOR) NON TORNERA' AD ASSUMERE UN VALORE SUPERIORE A ZERO. INTERESSI DI MORA: IN CASO DI RITARDO, RISPETTO ALLE SCADENZE CONVENUTE, NEL PAGAMENTO TOTALE O PARZIALE DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO E/O DEI RELATIVI INTERESSI, COME DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON VERSATA ALLE PATTUITE SCADENZE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULL'IMPORTO NON PAGATO GLI INTERESSI DI MORA CALCOLATI IN RAGIONE DI PUNTI 1,900 (UNO/NOVECENTO) IN PIU' AL TASSO NOMINALE ANNUO CONTRATTUALE VIGENTE NEL PERIODO DI MORA, INDICATO NELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI SINTESI. TALI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SU TUTTI I CREDITI SCADUTI PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI E DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE, NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER LA SCADENZA DEL TERMINE. ISCRIZIONE IPOTECARIA: A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.400.000,00 (UNMILIONEQUATTROCENTOMILA/00), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART. 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C. C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA PARTE DATRICE DI IPOTECA, COME SOPRA COSTITUITA, GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA', ANCHE AI SENSI DELLA LEGGE 151/75, DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO. ELEZIONI DI DOMICILIO: PER OGNI EFFETTO DEL CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO INDICATO IN ATTO. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECANDI: UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DI UN UNICO COMPENDIO SITO NEL COMUNE DI LICCIANA NARDI (MS) ALLA FRAZIONE PONTE DI QUERCIA IN VIA PROVINCIALE SUD, E PRECISAMENTE: 1) COMPLESSO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE COSTITUITO DA AMPIO CAPANNONE PER LA LAVORAZIONE DEL LEGNAME CON ANNESSO UFFICI E SERVIZI AL PRIMO PIANO E CON ADIACENTE CABINA ELETTRICA E TETTOIA, ALTRO CAPANNONE COSTITUITO DA DUE AMPI MAGAZZINI AL PIANO TERRA DI CUI UNO CON SOPPALCO, FABBRICATO CON UFFICI DI RAPPRESENTANZA AL PIANO TERRA, IMPIANTO DI ESSICAZIONE E LOCALE CALDAIA IN POSIZIONE DECENTRATA RISPETTO AL RESTO DEL FABBRICATO, IL TUTTO CORREDATO DI AMPIA RESEDE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. UNA PARTE DEI TERRENI E' SEPARATA DA STRADA PUBBLICA COME ANCHE RISULTANO SEPARATI DA VIABILITA' PUBBLICA I LABORATORI DALLA ZONA UFFICI E MAGAZZINO. I TERRENI RISULTANO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 15.431 (QUINDICIMILAQUATTROCENTOTRENTUNO) CIRCA. IL TUTTO CENSITO: - NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI: 14 SUB. 39 E 515 SUB. 1 UNITAMENTE GRAFFATI, VIA PIANO DI QUERCIA SNC PIANO T-1, CAT. D/1, RENDITA EURO 11.396,00; 680, VIA PIANO DI QUERCIA SNC PIANO T, CAT. C/2 CL. 2, CONS. 24 MQ., S.C. 24 MQ., RENDITA EURO 29,75 (GIA' MAPPALE 82, GIUSTA TIPO MAPPALE PROT.N. MS0061069 DEL 13 OTTOBRE 2017); - NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2023 Ora 11:12:02

Pag. 7 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

UTC: 2018-05-29T12:31:24.799742+02:00

Registro generale n. 4699

Registro particolare n. 615

Presentazione n. 33 del 29/05/2018

FOGLIO 52, MAPPALI: 28, SEMIN IRRIG CL. 2, ARE 00.70, R.D.EURO 0,32 R.A.EURO 0,16; 30, PASC CESP CL. 1, ARE 01.13, R.D.EURO 0,06 R.A.EURO 0,03; 31, SEMIN IRRIG CL. 2, ARE 19.34, R.D.EURO 8,79 R.A.EURO 4,49; 69, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.77, R.D.EURO 0,18 R.A.EURO 0,06; 32, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 02.24, R.D. EURO 1,02 R.A.EURO 0,52; 70, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 02.44, R.D.EURO 0,25 R.A.EURO 0,09; 33, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 02.97, R.D.EURO 1,35 R.A.EURO 0,69; 72, CAST. FRUTTO CL. 2, ARE 01.84, R.D.EURO 0,19 R.A.EURO 0,07; 37, SEMINATIVO CL. 3, ARE 02.46, R.D.EURO 0,64 R.A.EURO 0,32; 34, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 51.37, R.D.EURO 23,35 R.A.EURO 11,94; 35, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 13.87, R.D.EURO 1,43 R.A.EURO 0,50; 568, SEM.IRR.ARB. CL.2, ARE 18.20, R.D.EURO 8,27 R.A.EURO 4,23; 566, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 02.75, R.D. EURO 0,28 R.A.EURO 0,10; 567, CAST FRUTTO. CL.2, ARE 10.00, R.D.EURO 1,03 R.A.EURO 0,36; 569, SEM.IRR. ARB. CL.2, ARE 01.40, R.D.EURO 0,64 R.A.EURO 0,33; 27, SEMIN IRRIG CL.2, ARE 13.02, R.D. EURO 5,92 R.A. EURO 3,03; 29, PASC CESPUG CL. 1, ARE 01.94, R.D.EURO 0,10 R.A.EURO 0,05; 66, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.00, R.D.EURO 0,10 R.A.EURO 0,04; 65, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 00.90, R.D.EURO 0,09 R.A.EURO 0,03; 58, CAST FRUTTO CL. 3, ARE 02.90, R.D.EURO 0,15 R.A.EURO 0,07; 59, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 01.10, R.D. EURO 0,11 R.A.EURO 0,04; 60, CAST FRUTTO CL. 2, ARE 00.73, R.D.EURO 0,08 R.A.EURO 0,03. 2) TERRENI AGRICOLI O CONSIDERATI TALI A FORMARE UN CORPO UNICO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 1.356 (MILLETRECENTOCINQUANTASEI) CIRCA, CENSITI NEL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 52, MAPPALI: 166, SEMINATIVO CL. 1, ARE 03.36, R.D.EURO 1,56 R.A.EURO 0,69; 483, SEMINATIVO CL. 1, ARE 10.20, R.D.EURO 4,74 R.A.EURO 2,11. IL TUTTO A CONFINI: VIABILITA' PUBBLICA, TORRENTE TAVERONE, MAPPALE 504, MAPPALE 73, MAPPALE 74, MAPPALE 41, MAPPALE 119, MAPPALE 487, MAPPALE 171, MAPPALE 167, S.S.A. O A.C. .

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 511 Presentazione n. 2/1 del 30/05/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/05/2023 Numero di repertorio 1057
Altro soggetto TRIBUNALE DI LUCCA Codice fiscale 800 059 70464
Sede LUCCA (LU)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 45.556,02 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 80.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV. MARCO ALBERTO CANARI
VENTURI
Indirizzo VIA SAN MARCO 245 LUCCA 55100

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 14 Subalterno 39
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 515 Subalterno 1
Natura D1 - OIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIANO DI QURCIA N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 680 Subalterno -

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 511 Presentazione n. 2/1 del 30/05/2023

Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	24 metri quadri
Immobile n. 3				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	58	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	290 metri quadri
Immobile n. 4				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	59	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	110 metri quadri
Immobile n. 5				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	60	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	73 metri quadri
Immobile n. 6				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	27	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1302 metri quadri
Immobile n. 7				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	28	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	70 metri quadri
Immobile n. 8				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	29	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	194 metri quadri
Immobile n. 9				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	30	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	113 metri quadri
Immobile n. 10				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	31	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1934 metri quadri
Immobile n. 11				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 511 Presentazione n. 2/1 del 30/05/2023

Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	32	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	224 metri quadri	
Immobile n.	12				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	33	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	297 metri quadri	
Immobile n.	13				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	34	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	5137 metri quadri	
Immobile n.	14				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	35	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1387 metri quadri	
Immobile n.	15				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	37	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	246 metri quadri	
Immobile n.	16				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	65	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	90 metri quadri	
Immobile n.	17				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	66	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	100 metri quadri	
Immobile n.	18				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	69	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	177 metri quadri	
Immobile n.	19				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	70	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	244 metri quadri	

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 511 Presentazione n. 2/1 del 30/05/2023

Immobile n. 20	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	72	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 184 metri quadri
Immobile n. 21	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	166	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 336 metri quadri
Immobile n. 22	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	483	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1020 metri quadri
Immobile n. 23	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	566	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 275 metri quadri
Immobile n. 24	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	567	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1000 metri quadri
Immobile n. 25	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	568	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1820 metri quadri
Immobile n. 26	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	569	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 140 metri quadri

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale A [REDACTED]

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 511 Presentazione n. 2/1 del 30/05/2023

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA VERIDICITA' DEI DATI CATASTALI E ANAGRAFICI DELLE PARTI; SI PRECISA INOLTRE CHE IL TASSO DI INTERESSE INDICATO ED APPLICATO NELLA PRESENTE NOTA DETERMINATO AI SENSI DEL D.LGS. 231/2002

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di MASSA-CARRARA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2023 Ora 11:12:03

Pag. 6 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

~~comunicazioni, rettifiche e formalità successive~~

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 511 del 30/05/2023

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 07/06/2023

Servizio di P.I. di MASSA-CARRARA

Registro particolare n. 546

Registro generale n. 5507

Tipo di atto:

0281 - DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 512 Presentazione n. 2/2 del 30/05/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/05/2023 Numero di repertorio 1058
Altro soggetto TRIBUNALE DI LUCCA Codice fiscale 800 059 70464
Sede LUCCA (LU)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 43.447,26 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 80.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV. MARCO ALBERTO CANARI
VENTURI
Indirizzo VIA SAN MARCO 245 LUCCA 55100

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 14 Subalterno 39
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 515 Subalterno 1
Natura D1 - OIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIANO DI QURCIA N. civico SNC

Immobile n. 2
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 680 Subalterno -

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED]	n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED]	Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED]	Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n.	5161		
Registro particolare n.	512	Presentazione n. 2/2	del 30/05/2023

	Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza	24 metri quadri
Immobile n. 3	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 58	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	290 metri quadri	
Immobile n. 4	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 59	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	110 metri quadri	
Immobile n. 5	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 60	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	73 metri quadri	
Immobile n. 6	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 27	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	1302 metri quadri	
Immobile n. 7	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 28	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	70 metri quadri	
Immobile n. 8	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 29	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	194 metri quadri	
Immobile n. 9	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 30	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	113 metri quadri	
Immobile n. 10	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	52 Particella 31	Subalterno	-	
	Natura	T - TERRENO	Consistenza	1934 metri quadri	
Immobile n. 11	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 512 Presentazione n. 2/2 del 30/05/2023

Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	32	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	224 metri quadri	
Immobile n.	12				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	33	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	297 metri quadri	
Immobile n.	13				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	34	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	5137 metri quadri	
Immobile n.	14				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	35	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1387 metri quadri	
Immobile n.	15				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	37	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	246 metri quadri	
Immobile n.	16				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	65	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	90 metri quadri	
Immobile n.	17				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	66	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	100 metri quadri	
Immobile n.	18				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	69	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	177 metri quadri	
Immobile n.	19				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52 Particella	70	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	244 metri quadri	

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 512 Presentazione n. 2/2 del 30/05/2023

Immobile n. 20	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	72	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 184 metri quadri
Immobile n. 21	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	166	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 336 metri quadri
Immobile n. 22	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	483	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1020 metri quadri
Immobile n. 23	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	566	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 275 metri quadri
Immobile n. 24	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	567	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1000 metri quadri
Immobile n. 25	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	568	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1820 metri quadri
Immobile n. 26	Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	52 Particella	569	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 140 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5161
Registro particolare n. 512 Presentazione n. 2/2 del 30/05/2023

Codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO [REDACTED]
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA VERIDICITA' DEI DATI CATASTALI E ANAGRAFICI DELLE PARTI; SI PRECISA INOLTRE CHE IL TASSO DI INTERESSE INDICATO ED APPLICATO NELLA PRESENTE NOTA DETERMINATO AI SENSI DEL D.LGS. 231/2002

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5507
Registro particolare n. 546 Presentazione n. 1 del 07/06/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 12/05/2023 Numero di repertorio 1057
Altro soggetto TRIBUNALE DI LUCCA Codice fiscale 800 059 70464
Sede LUCCA (LU)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 45.556,02 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 80.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MASSA-CARRARA
Iscrizione Numero di registro particolare 511 del 30/05/2023
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV. MARCO ALBERTO CANARI
VENTURI
Indirizzo VIA SAN MARCO 245 LUCCA 55100

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 14 Subalterno 39
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 515 Subalterno 1
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA PIANO DI QURCIA N. civico SNC

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5507
Registro particolare n. 546 Presentazione n. 1 del 07/06/2023

Immobile n. 2

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 52 Particella 680 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 24 metri quadri

Immobile n. 3

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 58 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 290 metri quadri

Immobile n. 4

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 59 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 110 metri quadri

Immobile n. 5

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 60 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 73 metri quadri

Immobile n. 6

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 27 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1302 metri quadri

Immobile n. 7

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 28 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 70 metri quadri

Immobile n. 8

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 29 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 194 metri quadri

Immobile n. 9

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI
Foglio 52 Particella 30 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 113 metri quadri

Immobile n. 10

Comune E574 - LICCIANA NARDI (MS)
Catasto TERRENI

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5507
Registro particolare n. 546 Presentazione n. 1 del 07/06/2023

Foglio	52	Particella	31	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1934 metri quadri
Immobile n.	11				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	32	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	224 metri quadri
Immobile n.	12				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	33	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	297 metri quadri
Immobile n.	13				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	34	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	5137 metri quadri
Immobile n.	14				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	35	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1387 metri quadri
Immobile n.	15				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	37	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	246 metri quadri
Immobile n.	16				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	65	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	90 metri quadri
Immobile n.	17				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	66	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	100 metri quadri
Immobile n.	18				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	52	Particella	69	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	177 metri quadri
Immobile n.	19				
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)				

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 170823 del 27/11/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5507
Registro particolare n. 546 Presentazione n. 1 del 07/06/2023

Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	70	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	244 metri quadri
Immobile n.	20			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	72	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	184 metri quadri
Immobile n.	21			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	166	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	336 metri quadri
Immobile n.	22			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	483	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1020 metri quadri
Immobile n.	23			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	566	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	275 metri quadri
Immobile n.	24			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	567	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1000 metri quadri
Immobile n.	25			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	568	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1820 metri quadri
Immobile n.	26			
Comune	E574 - LICCIANA NARDI (MS)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	52 Particella	569	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	140 metri quadri

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 170823 del 27/11/2023

Inizio ispezione 27/11/2023 11:08:54

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5507

Registro particolare n. 546

Presentazione n. 1 del 07/06/2023

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale A

Sede

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospettati che si ritiene utile pubblicare)

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA VERIDICITA' DEI DATI CATASTALI E ANAGRAFICI DELLE PARTI; SI PRECISA INOLTRE CHE IL TASSO DI INTERESSE INDICATO ED APPLICATO NELLA PRESENTI E NOTA DETERMINATO AI SENSI DEL D.LGS. 231/2002 LA PRESENTI A RETTIFICA DELLA FORMALITA' 511 DEL 30 MAGGIO 2023 PER ERRORE DELLA DENOMINAZIONE DEL SOGGETTO A FAVORE

Ispezione telematica

Motivazione [REDACTED] n. T1 74281 del 12/12/2023
[REDACTED] Inizio ispezione 12/12/2023 09:55:21
[REDACTED] Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12149
Registro particolare n. 9877 Presentazione n. 5 del 07/12/2023

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/10/2023 Numero di repertorio 33/2023
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Codice fiscale 800 017 80453
Sede MASSA (MS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente DOTT. DAVIDE CAGETTI

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI
[REDACTED]
Codice fiscale -
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED]
Per la quota di -

Ispezione telematica

Motivazione

n. T1 74281 del 12/12/2023

Inizio ispezione 12/12/2023 09:55:21

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 12149

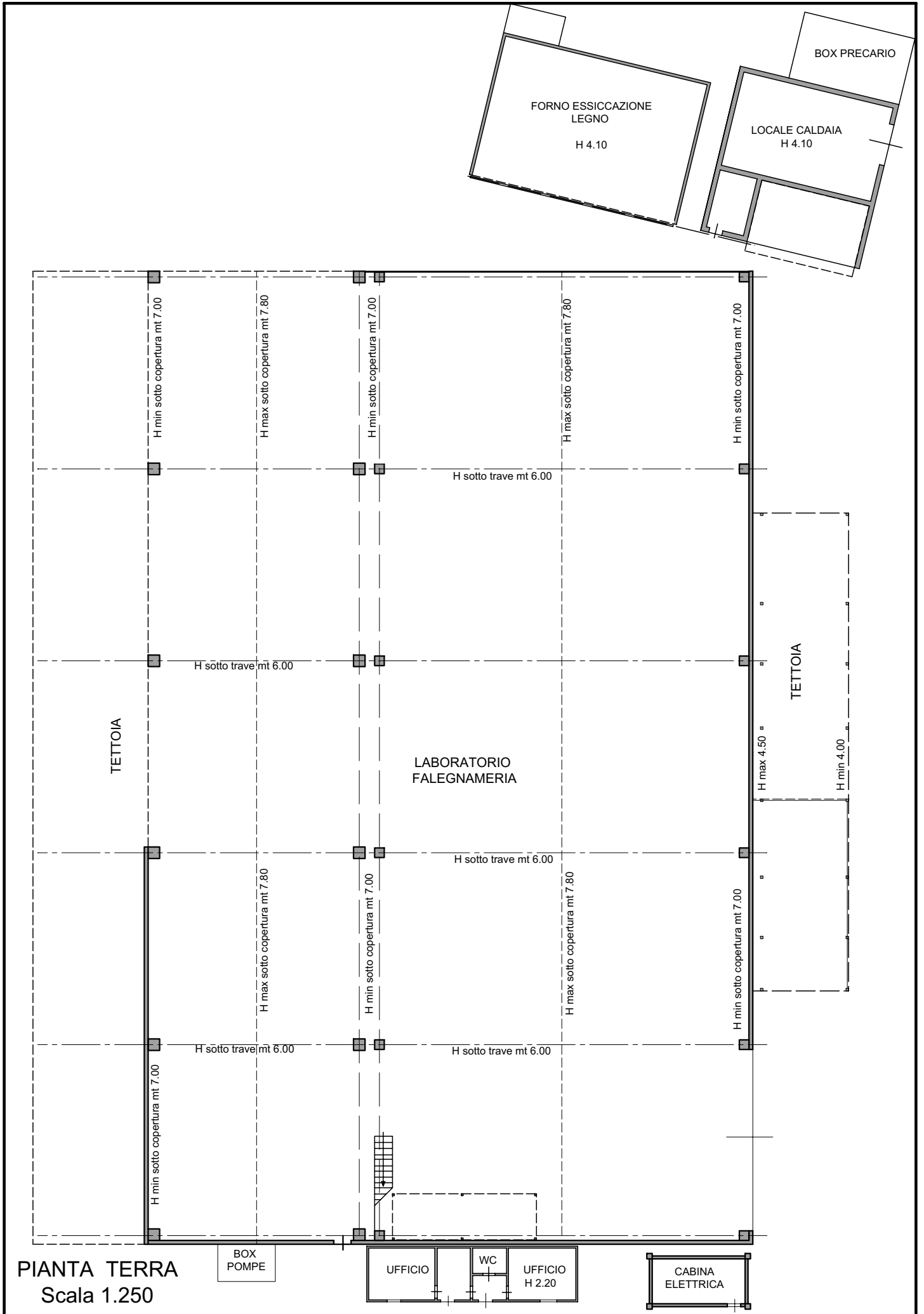
Registro particolare n. 9877

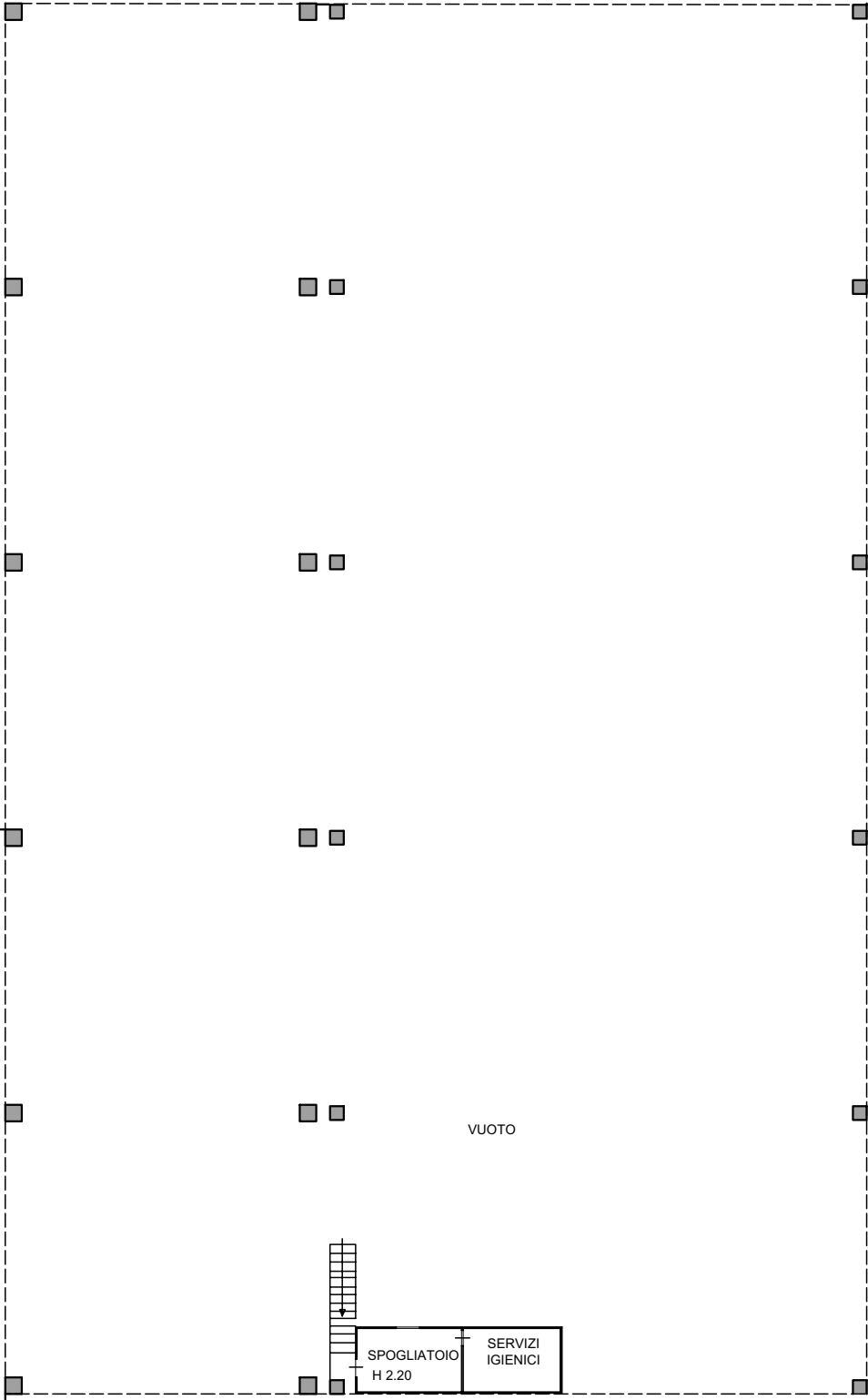
Presentazione n. 5

del 07/12/2023

Sezione D - Ulteriori informazioni*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

CON LA SENTENZA N. 33/2023 DEL 13/10/2023 IL TRIBUNALE DI MASSA HA DICHIARATO L'APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA [REDACTED] ED HA NOMINATO GIUDICE DELEGATO ALLA PROCEDURA LA DOTTORRESSA ELISA PINNA E CURATORI LAVV DAVIDE CAGETT, ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI AVVOCATI DI MASSA E IL DOTT ATTILIO MENCHINELLI, ISCRITTO ALL'ALBO DEI DOTTORI COMMERCIALISTI DI MASSA CARRARA. SI RAPPRESENTA CHE L'AVV CAGETTI, TRAMITE PEC, HA NOTIFICATO A QUESTO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE UNA COPIA CONFORME DELLA SENTENZA DI FALLIMENTO SOPRA CITATA PER RICHIEDENDO LE FORMALITA' SU PUBBLICO REGISTRO PREVISTE AI SENSI DELL'ART.88 L.F. CIO' PREMESSO, IL CONSERVATORE, VISTO L'ART.88 SECONDO COMMA, DEL R.D. 16 MARZO 1942 N. 267 COME MODIFICATO DALL'ART.5 DEL DLG 12 SETTEMBRE 2007 N.169 E LA CIRCOLARE N.3 DEL 23/4/2003 DELLA DIREZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, HA COMPILATO LA NOTA DI TRASCRIZIONE SU SUPPORTO INFORMATICO, UTILIZZANDO IL CODICE RESIDUALE 600, SENZA INDICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ED ESEGUITO D'UFFICIO LA FORMALITA' DI TRASCRIZIONE, CON PRENOTAZIONE A DEBITO DEI TRIBUTI COMPLESSIVAMENTE DOVUTI, AI SENSI DELL'ART. 16 COMMA1, LETT. E DEL DLGS 31/10/1990 N. 347.





PIANTA PRIMO
Scala 1.250

