

## **TRIBUNALE DI MASSA CARRARA**

Liquidazione giudiziale: **EDILIZIA MALASPINA D**

**L.G. n° 7/2022**

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatore: **Dott. Massimiliano Tognelli**

---

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

---

Il Dott. Massimiliano Tognelli, Curatore del Fallimento, come da nota informativa all'Ill.mo Giudice Delegato del 21.04.2023, nominava C.T.U. il sottoscritto Geom Massimo Cristiano Radicchi, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, il GD in data 08/11/2022 prendeva atto della nomina, e veniva incaricato di "redigere apposita relazione di stima dei beni mobili indicati nell'inventario chiuso in data 22.03.2023"

## Sommario

---

1 - Premessa .....	2
2 - Svolgimento delle operazioni peritali .....	2
3 - Criteri di stima – Determinazione del V.I.R.....	3
4 - Beni mobili da stimare.....	4
4.1 - Verifica sul corretto funzionamento delle macchine .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4.2 - Descrizione e stima dei beni.....	5
5 - Valore dei beni mobili stimati.....	6

## 1 - Premessa

---

La perizia di stima comprende dei blocchi/informi di marmo ed una autovettura FIAT PANDA.

Il materiale lapideo stimato è riferito ai blocchi rinvenuti all'interno dei seguenti due siti:

- Deposito marmi "TENCOSPEDIZIONI" ubicato nel Comune di Carrara Viale Galileo Galilei
- Deposito marmi MOZZOLI E GIOVANNONI ubicato in Carrara Va Farini.

## 2 - Svolgimento delle operazioni peritali

---

Le operazioni peritali sono iniziate in data 04/05/2023 e proseguite in 05/05/2023, alla presenza di del Curatore Fallimentare Dott. Massimiliano Tognelli presso il Deposito marmi "TENCOSPEDIZIONI" ubicato nel Comune di Carrara Viale Galileo Galilei.

Durante il sopralluogo si sono rilevati i blocchi/informi di marmo sistemati in quattro file nella posizione indicata nella foto aerea del sito (Allegato n. 1).

Il giorno 08/05/2023 si è svolto il secondo sopralluogo presso il deposito marmi MOZZOLI E GIOVANNONI ubicato in Carrara Via Farini; si è

proceduto al rilievo della parte restante dei beni mobili consistenti in 4 blocchi di marmo.

Il giorno 25/05/2023 si è proceduto al rilievo della FIAT PANDA.

A seguito dei sopralluoghi si è redatto e sottoscritto il “verbale di sopralluogo” in allegato (Allegato n. 5).

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

---

Il C.T.U., dopo la descrizione dei beni mobili, ha proceduto alla determinazione del valore di mercato dei beni di pertinenza del Fallimento.

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

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

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

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

La percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di

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

Tribunale di Massa (Esecuzioni Immobiliari)	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Ravenna	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Miano	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Siena	coeff. riduzione 15%
Tribunale di Torino	coeff. riduzione 10%
Tribunale di Forlì	coeff. riduzione 20%
Tribunale di Roma	coeff. riduzione 10%

La media dei coefficienti di riduzione sopra menzionati ammonta al 13.57%.

Il CTU, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 20%, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizzi occulti non rilevati in perizia

#### **4 - Beni mobili da stimare**

---

I beni mobili periziati consistono in blocchi di marmo bianco, di provenienza locale, classificabili nelle tipologie C, CD D e vanato, rinvenuti conservati all'aperto nei due depositi già sopra indicati, oltre ad una autovettura FIAT PANDA.

Il materiale lapideo è di scarso valore commerciale per tipologia, fattezza dei blocchi e qualità degli stessi.

Come spesso si è potuto constatare in altre procedure giudiziali, le rimanenze di magazzino inerenti materiale lapideo consistono in articoli rimasti di solito invenduti per lo scarso interesse sul mercato; il materiale migliore, quindi di maggiore interesse, viene venduto in un lasso di tempo ragionevole, mentre i blocchi di materiale meno pregiato, di fattezza o dimensione non adatto per essere lavorati per la produzione in lastre o che presenta difetti quali fratture passanti o

imperfezioni nella consistenza, rientra tra gli scarti che sostano da molti anni nei depositi.

Nel nostro caso il materiale rilevato rientra in quest'ultima tipologia, quindi il valore unitario alla tonnellata è assai limitato.

Il materiale di presenta in blocchi di diversa fattura così classificati in base alla dimensione, forma, purezza e destinazione di prodotto finito, così classificati:

- Blocco – destinato alla lavorazione a telaio per la produzione di lastre di grande dimensione
- Semiblocco – Blocco con difetti (fessurazioni) destinato alla produzione di lastre di minore dimensione.
- Informe – Blocco che per fattura, dimensione ridotta, o difetti (fratturazioni consistenti) può essere utilizzato per la sola produzione di marmette (piastrelle) o pezzi comunque di ridotta dimensione.

## **5 - Descrizione e stima dei beni**

Ciascun articolo stimato è descritto sulla tabella Allegato n. 2 della perizia.

Su detta tabella per ciascun articolo è riportato:

- Il numero identificativo del blocco (numero di colore bleu, apposto dal CTU, riportato sul blocco dal n. 1 al n. 69)
- La sigla riportata sul blocco (colorazione verde)
- Descrizione del materiale (tipo di marmo)
- Finitura (blocco, semiblocco, informe)
- Stato del materiale
- Riferimento alla documentazione fotografica
- N. pezzi materiale
- Dati dimensionali
- Quantità (mc)
- Peso del blocco (Tonnellate)

- Prezzo unitario di mercato la tonnellata
- Valore di mercato
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.)

La autovettura FIAT PANDA targata EH275KB è stata rinvenuta presso l'abitazione  Lo   
Caniparola

La documentazione fotografica allegati da 2.a a 2.m rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un importante testimonianza per la identificazione dei beni stessi.

## **5 - Valore dei beni mobili stimati**

---

Il valore complessivo dei beni mobili stimati di proprietà della società **EDILIZIA MALASPINA**   
elencati e descritto nell'allegato 2 alla presente perizia, così suddiviso nei tre siti sotto indicati.

BENI MOBILI STIMATI	VALORE DI MERCATO DEI BENI (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
BLOCCHI DI MARMO rinvenuti presso il deposito marmi TEKNOSPEDIZIONI (Carrara)	€ 41.883,98	33.507,18
BLOCCHI DI MARMO rinvenuti presso il deposito marmi MAZZOLI E GIOVANNONI Srl (Carrara)	€ 3.958,09	€ 3.166,47
Autovettura FIAT PANDA targata EH275KB	€ 3.500,00	€ 2.800,00
<b>VAOLORE TOTALE DEI BENI STIMATI</b>	<b>€ 49.342,07</b>	<b>€ 39.473,66</b>

In conclusione il valore di mercato dei beni mobili stimati ammonta ad **€ 49.342,07.**

Il V.I.R. valore di immediato realizzo degli stessi beni ammonta ad **€ 39.473,66.**

---

# GEOMETRA MASSIMO CRISTIANO RADICCHI

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

Email: [massimoradicchi@hotmail.it](mailto:massimoradicchi@hotmail.it) – Pec: [massimocristiano.radicchi@geopec.it](mailto:massimocristiano.radicchi@geopec.it) – Tel 0585240520

C.T.U. del Tribunale di Massa – Concordato preventivo: SP.INTER.MAR S.R.L. - N. 3/2018

---

\* \* \*

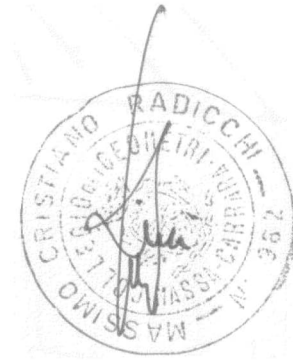
Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Ringraziando per la fiducia accordata porge deferenti ossequi.

Massa 27/05/2023

Il C.T.U

Geom Massimo Cristiano Radicchi



All'uopo si allega la seguente documentazione:

- |            |   |
|------------|---|
| Allegato 1 | <b>A_1_</b> Vista Dall'alto;  |
| Allegato 2 | <b>2.a -2.b – 2.c</b> Elenco Beni Mobili;                               |
| Allegato 3 | <b>3.d</b> riepilogo Valori Beni stimati;                               |
| Allegato 3 | <b>3.a-3.b-3.c-3.d-3.e-3.f- 3.g-3.h-3.i-3.l-3.m</b> - Doc. Fotografica; |
| Allegato 4 | <b>A_005</b> Libretto Auto;   |
| Allegato 5 | <b>A_006</b> Verbale di Sopralluogo.                                    |