Tribunale di La Spezia

Oggetto:	Relazione tecnica estimativa di beni immobili e mobili relativa al Fallimento n° **33/2009** Sentenza n° **42/2009**
Contro:	[redacted]
Giudice Delegato:	Dott.ssa Adriana Gherardi
Curatore fallimentare:	Dott. Marco Podestà
Perito Stimatore:	Monica Catalucci Architetto Iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara n°470 Via Toniolo, 4 54033 Carrara | MS

FASCICOLO n° 1:

VALUTAZIONE
BENI IMMOBILI
LOTTO 1°

Il presente elaborato peritale è composto da tre distinti fascicoli, ognuno dei quali reca la valutazione dei beni in sé descritti:

- Primo fascicolo: **VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI, Lotto 1°**
- Secondo fascicolo: **APPENDICE** alla valutazione dei beni immobili, Lotto 1°
- Terzo fascicolo: **VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI, Lotto 2°, 3°, 4°**

I fascicoli suddetti sono da considerarsi inscindibili tra loro e non valutabili singolarmente.

PERITO STIMATORE:

La sottoscritta Monica Catalucci Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n°470, residente a Carrara (MS) 54033 in Via Tonolo n°4,
ha ricevuto l'incarico di redigere la seguente perizia di stima dei beni mobili e immobili inventariati nel Fallimento [redacted] dal curatore fallimentare delegato Dott. Marco Podestà, in data 19/02/2010.
Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20/02/2010 con il primo sopralluogo per il censimento fotografico dei beni in questione.

ELABORATO PERITALE DI STIMA:

La presente relazione tecnica estimativa ha l'obbiettivo di stabilire il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, inclusivo di macchinari e attrezzature, sito in Via Sotto Ferrovia, località Renella, Montignoso (MS), meglio identificato catastalmente al Foglio 17, particella 539 del N.C.E.U. e particella 717 del N.C.T. del Comune di Montignoso (MS), inventariati nel fallimento [redacted] con sede in [redacted]

COLLOCAZIONE URBANISTICA:

Ubicazione: Il compendio oggetto della presente perizia è sito in via Sotto Ferrovia, località Renella, Ponte Paolina, Montignoso (MS).

Confini: Il lotto è delimitato a nord est dalla Via Sotto Ferrovia, è costeggiato a sud est da un canale, mentre a sud ovest confina con il lotto di mappale 540 e a nord ovest con i mappali 718 e 273.

Individuazione catastale: I beni immobili sono censiti
in parte dalla particella **539**, nel Foglio **17**, al N.C.E.U. del Comune di Montignoso (MS), via Sotto Ferrovia, Piano Terra, Zona Censuaria 1, Categoria D/7, Rendita catastale 4.935,78 €, dati censuari attribuiti dall' U.T.E. di Massa a seguito della presentazione di denuncia di variazione n°1230.1/1987 del 21/05/1987;
in parte dalla particella **717**, nel Foglio **17**, al N.C.T. del Comune di Montignoso (MS), Prato Irriguo di seconda classe, superficie catastale 80 mq, Reddito Domenicale 0,41 € e Reddito Agrario 0,27 €.

(vedere allegato _**a**: visura per immobile)
(vedere allegato _**b**: estratto di mappa)

Descrizione del cespite:

I beni immobili e mobili oggetti di stima sono stati suddivisi in 4 lotti e si compongono di:

1°lotto Terreno di consistenza 2440 mq
(censito al fg 17 map 539)
Terreno di consistenza 80 mq
(censito al fg 17 map 717)
Capannone industriale di superficie 853,50 mq
n°1 Carroponte di 18,00 m con portata 5,00 t
(connesso alla campata maggiore del capannone)
n°1 Carroponte di 8,80 m con portata 3,20 t
(connesso alla campata minore del capannone)

2°lotto Apparecchiature industriali di supporto al deposito e alle parziali lavorazioni svoltevi

3°lotto Corredo e attrezzature di ufficio

4°lotto n°1 Autocarro, marca FIAT, modello Strada

Legittimità urbanistica del fabbricato:

Il fabbricato è censito nella categoria catastale **D/7** (=Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) risulta edificato[a]; variato[b]; modificato[c] internamente; condonato[d] e ulteriormente modificato[e] in forza dei seguenti atti amministrativi presentati presso il Comune di Montignoso (MS), in dettaglio:

a Licenza Edilizia n°830 del 28/10/1974 pratica 1229/1974;
b Concessione Edilizia n°243 del 09/05/1981 pratica 425/1980;
c DIA n°633 del 24/01/1986 ;
DIA n°667 del 06/03/1986 ;
DIA n°1486 del 14/10/1988 ;
d Concessione in sanatoria n°3 del 16/05/1988 pratica condono 709/1986;
e DIA n°5996 del 16/06/2000;
Variante alla DIA n°6548 del 24/09/2001;

Vincoli urbanistici:

Attualmente il compendio immobiliare risulta ricadere in zona soggetta a:

- Vincolo Paesaggistico Ambientale (D.Lgs 42/2004; art.142; comma 1, lettera b)
- P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico (D.G.R.T. 1328/2004 P.I.E. Pericolosità Idraulica Elevata)

(vedere allegato _**c**: foto aerea con indicazione vincoli urbanistici)

Destinazione Urbanistica: Il compendio immobiliare risulta classificato in base alla normativa comunale del vigente Regolamento Urbanistico[1] del 03/09/1999 in ambito **D1 a** (Zona a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria: Artigianale/Industriale esistente).
Sempre nel R.U. del Comune di Montignoso è presente un articolo, Art. 47 bis, riferito alla località Renella, di cui fanno parte i terreni e i manufatti oggetto di questa perizia, ponendo le seguenti limitazioni:

"***Art. 47 bis – Zone D1a, D1b, D2a, D2b site in Località Renella***

Fino all'entrata in vigore di apposito Piano Attuativo o di variante al P.R.G., negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti utilizzabili o utilizzati da attività industriali artigianali, che ricadono nelle zone D1a (artigianali/industriali esistenti) e D2a (miste residenziali/artigianali esistenti) site in località Renella a mare della linea ferroviaria, sono ammesse, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, le sole opere di manutenzione straordinaria che si rendono necessarie per impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro. Negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui sopra è consentita la prosecuzione delle sole attività artigianali o industriali in esercizio alla data del 25/10/2002, essendo esclusi sia il sub ingresso di nuove unità produttive a quelle in essere a tale data, sia l'avvio di attività da parte di nuove unità produttive a seguito della cessazione o del trasferimento in altro sito delle attività esistenti alla data del 25/10/2002, sia la prosecuzione delle attività esistenti alla data 25/10/2002 in caso di trasferimento delle stesse in altro sito.

Nelle zone D1b e D2b di nuovo impianto, e nei relativi comparti urbanistici, site in località Renella a mare della linea ferroviaria, l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di apposito Piano Attuativo o di variante al P.R.G.

Il Piano Attuativo, o al variante al P.R.G., di cui ai due precedenti capoversi, dovrà essere comprensivo dell'intera area della località Renella, in cui sono comprese le zone D1a, D1b, D2a, D2b e i relativi compari urbanistici."

(vedere allegato _**d**: Art. 47 bis – Zone D1a, D1b, D2a, D2b site in Località Renella, estratto dal REGOLAMENTO URBANISTICO del PRG del Comune di Montignoso, vigente dal 21 Febbraio 2008.)
(vedere allegato _**e**: estratto di PRG con definizione destinazione urbanistica)
(vedere allegato _**f**: certificato di destinazione urbanistica)

[1] PRG del Comune di Montignoso. REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE, Pubblicato sul foglio annunzi legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/ 09/1999 Vigente dal 21 Febbraio 2008. Norme tecniche di attuazione con modifiche al testo approvato con Del.C.C. n:65 del 29.07.1999.

Servitù gravanti:

La porzione di terreno di 80 mq, censita catastalmente al fg.17 map. 717, risulta essere gravata di **servitù di metanodotto** a favore della "SNAM" lungo il confine con il mappale 539 lato Viareggio, come meglio risulta dall'atto ai Rogiti del Notaio Dalle Luche del 19/03/1980, registrato ad Aulla il 03/04/1980 al n°611 e trascritto il 28/03/1980 al n°1637 Registro Form alità[2].

(vedere allegato _**u**: Elenco Formalità Conservatoria)

Una striscia di terreno, insistente sul mappale 539 del foglio 17, risulta essere gravata di **servitù di elettrodotto e cabina elettrica** a favore dell'"ENEL" per una percorrenza di 50 ml, come meglio risulta dall'atto ai Rogiti del Notaio Morichelli Vertere del 05/04/1989, Repertorio n°8626 trascrit to a Massa il 27/04/1989 al n°2312 del Registro Particolare [3].

(vedere allegato _**u**: Elenco Formalità Conservatoria)

Una striscia di terreno della larghezza di 5 ml, che corre per l'intero confine lato Carrara dei mappali 539 e 717 del foglio 17, risulta essere gravata di **servitù di passo carrabile**, a favore

---

[2] N.T. 1601-1684 Anno 1980
REGISTRO GENERALE D'ORDINE VOL 875 n°1999 Partic. n°1637
Dott. Dario Dalle Luche Notaio Fivizzano MS
Rep.n° Nota di Trascrizione 19523 a favore
Con atto pubblico a rogito del notaio Dott. Dario Dalle Luche di Fivizzano in data 19 Marzo 1980
Repertorio n°19523/4117
"*Il terreno era gravato di servitù di metanodotto a favore della S.N.A.M., nel lato Viareggio, corrente da mare a monte, costiuita con atto Notaio Cardi Cigoli di Carrara autenticato in data 14/12/1970.*"

[3] T.T. 2301-2400 Anno 1989
REGISTRO GENERALE D'ORDINE VOL 2370 Partic. n°2312
28/02/1989
Viale Roma 88/A
Dott. Vertere Morichelli notaio in Villafranca Lunigiana, Via Chiusura n°16.
"*COSTITUZIONE DI SERVITU' INAMOVIBILEDI ELETTRODOTTO fra l'E.N.E.L. (Ente Nazionale Energia Elettrica) e la Società* [redacted] *nella persona del Dott. Ing.* [redacted] *Amministratore Unico,*
si conviene e si stipula quanto segue:
ART-1- Il proprietario, presa cognizione del progetto di costruzione della linea elettrica attraverso i fondi di sua proprietà costituisce per sè e propri successori ed aventi causa, a favore dell'E.N.E.L. che accetta, la servitù di elettrodotto relativa alla linea MT e cabina monopalo denominata PAOLINI a 15 : 0,220/0,380 KV di tensione nominale, costituita da n°3 conduttori per una percorrenza di 50 metri misurati sull'asse della linea con l'impianto di n°1 sostegno tubolare per cabina.
La striscia di terreno asservita è coassiale alla linea ed è larga complessivamente 10 metri in senso normale alla linea stessa.
ART-2- Facoltà dell'E.N.E.L. di modificare la tensione d'esercizio, la sezione, il numero dei conduttori e i cavi.
ART-4- Il proprietario potrà eseguire sul fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto ma solo se ciò non renda necessario la rimozione o diversa collocazione dei sostegni,e delle condutture o la modifica delle linee.
ART-5- L'E.N.E.L. ha diritto ad accedere, transitare sul fondo asservito col proprio personale e i propri mezzi d'opera.
ART-6- Per tutta la striscia di terreno asservita dovrà essere mantenuto il terreno libero dalle piante d'alto fusto, dalle coltivazioni e da qualsiasi piantagione di disturbo all'esercizio dell'elettrodotto.
ART-7- La servitù durerà per tutto il tempo in cui l'E.N.E.L. o chi per esso eserciterà o manterrà l'elettrodotto."

dei proprietari del mappale 540, per rendere possibile accedere e recedere dalla strada all'attiguo mappale 540. Il tutto come meglio risulta dall'atto ai Rogiti del Notaio Dario Dalle Luche del 15/07/1987, Repertorio n° 31.926/9.014 registrato a Massa registrato a Massa il 21/07/1987 al n°15 e trascritto a Massa il 21/07/1987 ai n°4324 e 4325. [4]

(vedere allegato _**u**: Elenco Formalità Conservatoria)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il compendio immobiliare risulta costituito da:
Un lotto di terreno, con fronte principale lungo via Sotto Ferrovia (viabilità secondaria parallela alla SS1 Aurelia) dalla quale si accede alla proprietà.
Il collegamento tra la viabilità principale (SS1, Aurelia) e la viabilità secondaria (via Sotto Ferrovia di accesso alla proprietà in oggetto) avviene tramite un sottopassaggio ferroviario, accessibile ad automezzi con portata inferiore a 3,5 t; gli automezzi con portata superiore dovranno sfruttare la viabilità secondaria all'interno del tessuto urbano in località Renella.
La superficie del lotto è pari a **2440 mq**. di cui **853,50 mq** coperti da un capannone di tipo industriale, di forma rettangolare (dimensioni planimetriche 28,45 x 30,00 ml/ h. media 7,00 ml/ volume 5985 mc), adibito prevalentemente a deposito di materiale lapideo lavorato e semilavorato.
Una porzione del capannone è occupata da locali adibiti ad uffici, spogliatoi e servizi igienici, di corredo all'attività industriale svolta.
Nel dettaglio la superficie risulta così suddivisa (vedere allegato_**m**: planimetria fabbricato):

- Deposito 790,50 mq
- Uffici 34,42 mq
- Servizi igienici 8,46 mq
- Spogliatoio 13,17 mq

Il capannone è composto da n°4 campate doppie, aventi luce rispettivamente di 19,10 ml e di 9,35 ml, realizzate con colonne di acciaio zincato tipo HEA. La copertura a capanna è

[4] T.T. 4231-4330 Anno 1987
REGISTRO GENERALE D'ORDINE VOL 1 n°5822/23 Partic. n°4324/ 25
21/07/1987
Viale Roma 88/A
Dott. Dario Dalle Luche Notaio in Montignoso MS
"Atto di vendita tra [redacted] amministratori e legali rappresentanti a firma congiunta della ditta [redacted] con sede in [redacted], e [redacted] unico legale rappresentante della società [redacted]
La società [redacted] vende e trasferisce a [redacted] la proprietà immobile costituita da un capannone industriale 28,45 x 30,00 di altezza 7 metri...con annesso terreno su tre lati ad uso piazzale di 2440 mq di consistenza, compreso l'edificato, foglio 17 mappale 717 di 80 mq e foglio 17 mappale 539 di 2360 mq in virtù della denunzia di variazione n°1/87.
...La società venditrice si riserva, per sé e i suoi aventi causa, diritto di passo carrabile della larghezza di 5 metri lungo tutto il confine lato Carrara dei mappali539 e 717,con slargo all'inizio del passo stesso, per accedere e recedere dalla strada all'attigua proprietà verso mare di cui al mappale 540."

sostenuta da capriate metalliche, di tipo Polonceau, in profilati di acciaio zincato a diversa sezione, che sostengono un manto in lamiera grecata e sovrastanti fogli ondulati di cemento-amianto (tipo eternit).
Le fondazioni sono, presumibilmente, in cemento armato a plinti collegati da cordoli in C.A., sia in senso longitudinale che trasversale.
I collegamenti strutturali metallici sono realizzati tramite saldature e bullonature. Le pareti di tamponatura sono realizzate con mattoni in laterizio semipieno, di 25 cm di spessore, per un'altezza di 3,80 ml; superiormente la tamponatura è completata da una finestratura continua con vetri retinati sostenuti da appositi profilati metallici e da lastre di lamiera grecata che si raccordano su tutti i lati con le falde del tetto.

(vedere allegato **_g_h**: foto aeree del complesso)
(vedere allegato **_i_l_m_n**: foto capannone)
(vedere allegato **_z**: planimetria catastale del fabbricato)

STATO DI CONSERVAZIONE:

Nell'angolo orientale del fabbricato è avvenuto un netto rialzamento delle strutture di fondazione, probabilmente a causa di un calcolo errato e/o di una cattiva esecuzione delle opere di fondazione che non hanno tenuto in adeguata considerazione la presenza dell'acqua di falda superficiale, vale a dire della spinta verticale esercitata dalla pressione dell'acqua presente nel terreno. La veridicità dell'ipotesi è confermata dalla posizione stessa del fabbricato che si trova nella fascia di rispetto del Lago di Porta ed è costeggiato da un canale lungo il lato sud-orientale.
La pressione esercitata dall'acqua presente nel terreno ha innescato dei cinematismi che hanno coinvolto il fabbricato, dando luogo a deformazioni evidenti sullo stesso. Di conseguenza le tre pareti libere (quella sud orientale, quella nord orientale e quella nord occidentale) presentano nelle parti di tamponamento in mattoni delle ampie lesioni passanti.
Può dirsi pertanto che il fabbricato risulta essere in un cattivo stato di conservazione e che, per essere considerato agibile, necessiterebbe di opere di consolidamento di notevole importanza ed onerosità.

(vedere allegato **_o_p**: particolari esterni ed interni dell'angolo del capannone che presenta la suddetta deformazione).
(vedere allegato **_q_r_s_t**: particolari delle lesioni).

VALUTAZIONE

Per ottenere una stima attendibile e coerente del giusto valore di mercato del compendio immobiliare, l'indagine peritale è stata preceduta da indagini e verifiche Tecnico-Urbanistiche, volte a verificare il bene nella sua consistenza, e da indagini di mercato su immobili con destinazione analoga ubicati nella stessa zona di interesse.

Tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, si applicheranno appositi coefficienti di riduzione partendo dal prezzo di mercato attuale.

***0,75**_* *Coefficiente di vetustà dell'immobile e di mancata manutenzione degli impianti tecnologici.*

0,5**_* *Coefficiente di riduzione del valore dell'immobile che tiene conto degli oneri per il consolidamento strutturale necessario all'agibilità edilizia.*

Si quantifica il valore espresso in dettaglio:

Terreno (in relazione all'attività industriale collegata) 2510 mq x 50,00 € =	Tot.parz.	**€ 125.500,00**
Capannone industriale 853,50 mq x 800,00 € =	672.000,00 € x **0,75** * x **0,5****	
	Tot.parz.	**€ 252.000,00**
Carroponte, 18 m, portata 5 t		**€ 2500,00**
Carroponte, 9 m, portata 3,2 t		**€ 2000,00**

A fronte di tali considerazioni il valore di mercato di tale compendio industriale è pari a **€ 382.000,00** *(dicansi Trecentottantaduemila,00 euro).*

CONCUSIONI

La sottoscritta, Monica Catalucci Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n°470, residente a Carrara (MS) 54033 i n Via Toniolo, 4.

DICHIARA

---

che il più probabile il valore di mercato del compendio immobiliare risulta pari a
€ 382.000,00 *(dicansi Trecentottantaduemila,00 euro)*.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Carrara, lì 25/08/2011

Il tecnico

Architetto
CATALUCCI
Monica

ALLEGATI

allegato_a Visure per immobile

Agenzia del Territorio

Data: 11/07/2011 - Ora: 17.51.51 Fine

Visura n.: T395552 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2011

Dati della richiesta Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)
Provincia di MASSA

Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 717

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(mq)	Deduz.	Reddito			
						Ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	717			PRATO IRRIG 2	00 80	111C	Euro 0,41 L. 792	Euro 0,27 L. 520		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2000 n. 3617.1/2000 in atti dal 17/04/2001 (protocollo n. 00008525)

Notifica Partita
Riserve 1-Atti di passaggio intermedi non esistenti

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2000 Volume n. 3617.1/2000 in atti dal 17/04/2001 (protocollo n. 00008525) Repertorio n.: 90462 Rogante: GUIDUCCI Sede: PIETRASANTA

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio

Data: 11/07/2011 - Ora: 17.50.13 Fine

Visura n.: T394391 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2011

Dati della richiesta Comune di MONTIGNOSO (Codice: F679)
Provincia di MASSA

Catasto Fabbricati Foglio: 17 Particella: 539

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		17	539		1		D/7			Euro 4.935,78 L. 9.557.100	VARIAZIONE del 31/05/1987 n. 1230.1/1987 in atti dal 24/07/1999 CLASSAMENTO

Indirizzo VIA SOTTO FERROVIA piano: 1
Notifica Partita Mod.58 155

INTESTATO

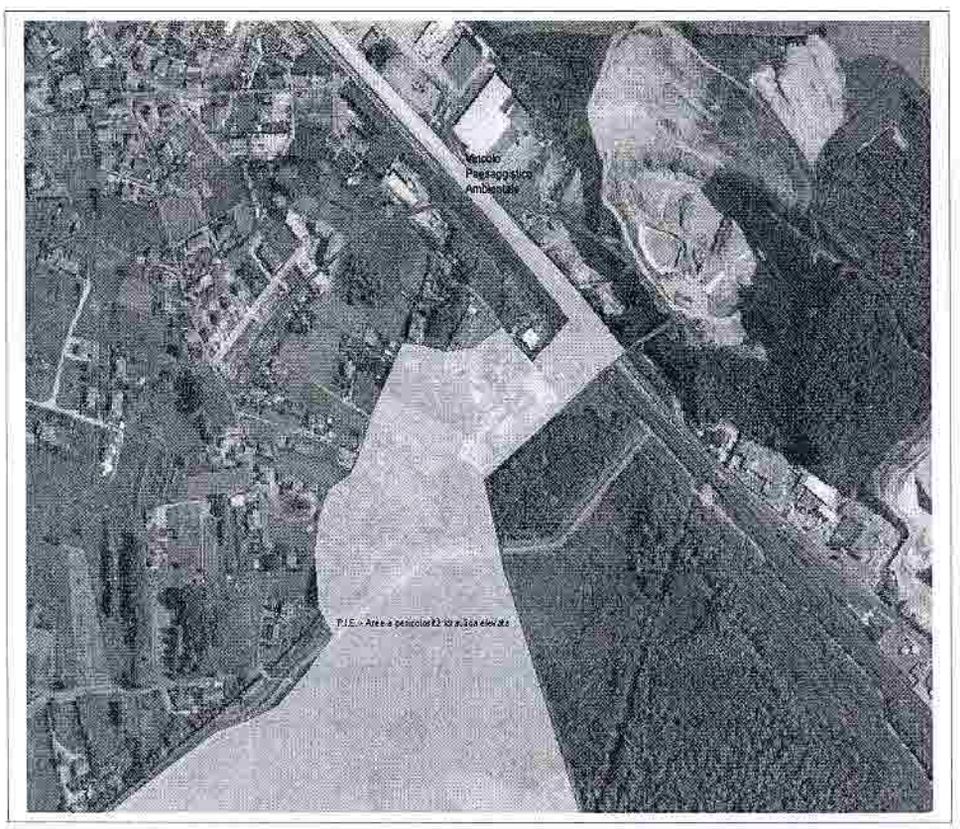
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2000 Trascrizione n. 6711.1/2000 in atti dal 30/04/2001 Repertorio n.: 90462 Rogante: GUIDUCCI UMBERTO Sede: PIETRASANTA COMPRAVENDITA

Rilasciata da: Servizio Telematico

allegato_**b** Estratto di mappa:
Foglio **17**, particella **539** del NCEU e particella **717** del NCT del Comune di Montignoso (MS). Terreno e fabbricato sono evidenziati col colore

allegato_**c** Foto aerea dell'area in oggetto: la campitura piena azzurra indica la zona classificata P.I.E. di Pericolosità Idraulica Elevata nella carta P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico (D.G.R.T. 1328/2004); Il bordo azzurro segna i confini del Vincolo Paesaggistico Ambientale (D. Lgs. 42/2004; art 142; comma 1; lettera b) dovuto alla presenza del Lago di Porta.



allegato_**d** Art. 47 bis – Zone D1a, D1b, D2a, D2b site in Località Renella,
estratto dal REGOLAMENTO URBANISTICO del PRG del Comune di Montignoso,
vigente dal 21 Febbraio 2008.
Norme tecniche di attuazione con modifiche al testo approvato con Del.C.C. n:65 del 29.07.1999.

76

Art. 47 bis - Zone D1a, D1b, D2a, D2b site in località Renella

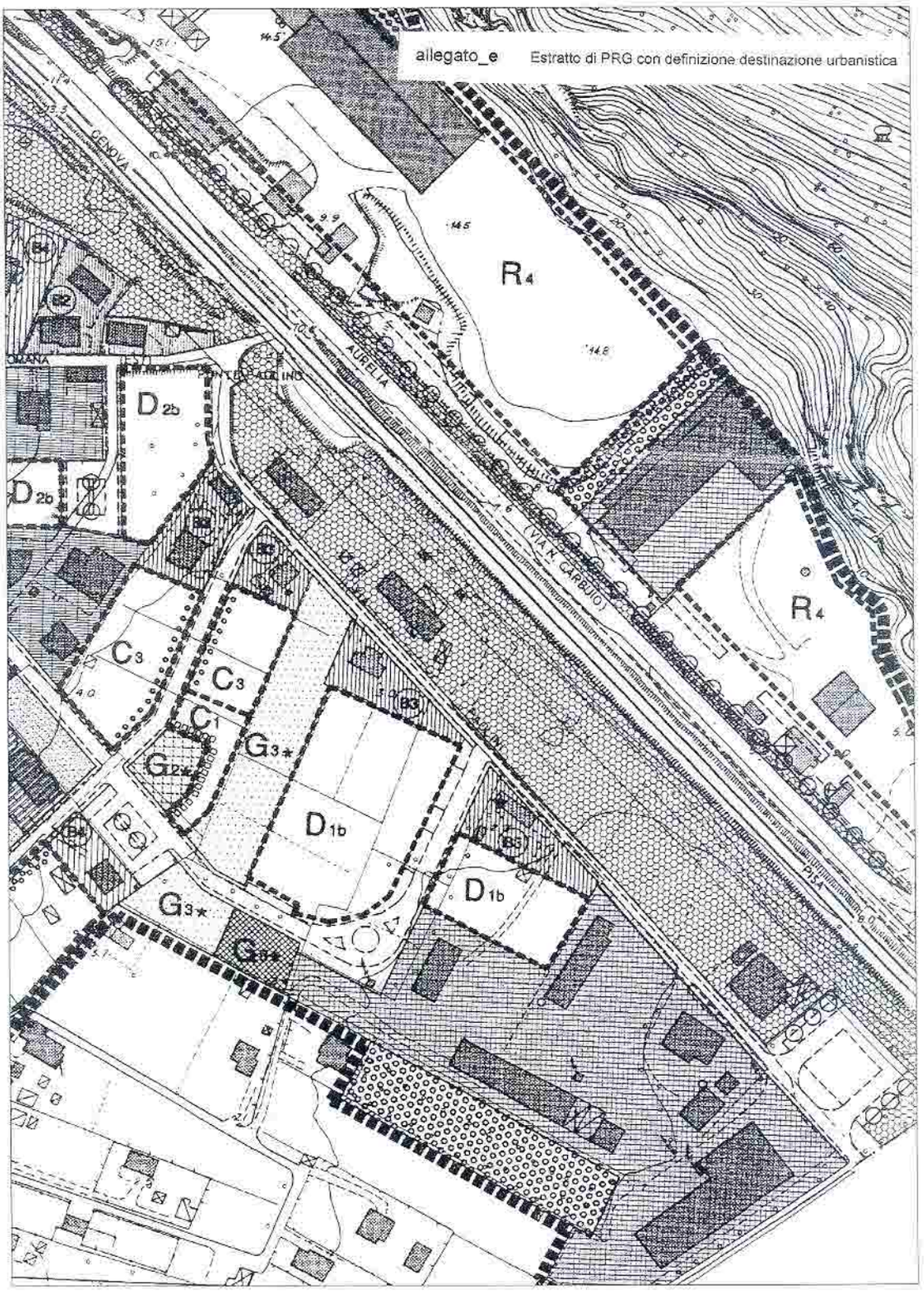
Fino all'entrata in vigore di apposito Piano Attuativo o di variante al P.R.G., negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti utilizzabili o utilizzati da attività industriali o artigianali, che ricadono nelle zone D1a (artigianali/industriali esistenti) e D2a (miste residenziali/artigianali esistenti) site in località Renella a mare della linea ferroviaria, sono ammesse, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, le sole opere di manutenzione straordinaria che si rendono necessarie per impedire processi di documentato degrado dei manufatti edilizi o per consentire interventi di adeguamento ai requisiti minimi inderogabili in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro. Negli edifici, negli altri manufatti edilizi e negli spazi scoperti di cui sopra è consentita la prosecuzione delle sole attività artigianali o industriali in esercizio alla data del 25/10/2002, essendo esclusi sia il subingresso di nuove unità produttive a quelle in essere a tale data, sia l'avvio di attività da parte di nuove unità produttive a seguito della cessazione o del trasferimento in altro sito delle attività esistenti alla data del 25/10/2002, sia la prosecuzione delle attività esistenti alla data 25/10/2002 in caso di trasferimento delle stesse in altro sito.

Nelle zone D1b e D2b di nuovo impianto, e nei relativi comparti urbanistici, site in località Renella a mare della linea ferroviaria, l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di apposito Piano Attuativo o di variante al P.R.G..

Il Piano Attuativo, o la variante al P.R.G., di cui ai due precedenti capoversi, dovrà essere comprensivo dell'intera area della località Renella. in cui sono comprese le zone zone D1a, D1b, D2a, D2B ed i relativi comparti urbanistici.

allegato_e Estratto di PRG con definizione destinazione urbanistica

Tav. n°2/6 del R.U. Del P.R.G. Del Comune di Montig noso_ Zonizzazione e prescrizione morfologiche-funzionali delle aree urbane di PRG con definizione destinazione urbanistica.



Legenda della tav. n°2/6 del R.U. Del P.R.G. Del Co mune di Montignoso.
Zonizzazione e prescrizione morfologiche-funzionali delle aree urbane di PRG con definizione destinazione urbanistica.

COMUNE DI MONTIGNOSO

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Servizio Urbanistica
Ufficio Urbanistica

Via Fondaccio, 11/A - 54038 Montignoso - C.F. 00100290451 - Tel. 0585/82711 - Fax 0585/348197

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380

Sulla scorta degli atti d'ufficio,
Vista la domanda prot. n. 12245 del 08/08/2011 presentata dalla Sig.ra [redacted]
Visto il Decreto del Presidente della Regione Toscana n.100 del 20 marzo 1998, pubblicato in data 15/04/1998 sul B.U.R.T. n.15 del 15/04/1998 - Approvazione dell'accordo di pianificazione sottoscritto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Massa-Carrara e dal Comune di Montignoso per l'approvazione del Piano Strutturale ai sensi dell'art.36, comma 4° della L.R. 5/95;
Visto l'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunzi legali della Provincia di Massa-Carrara n.36 del 03/09/1999 ed i successivi avvisi di approvazione delle varianti regolarmente pubblicati;
Visto il II Regolamento Urbanistico Comunale e variante di minima entità al Piano Strutturale, adottato con Del. C.C. n. 29 del 31/03/2010;

CERTIFICA

che in base agli strumenti urbanistici sopra indicati, gli immobili destinati al Catasto del Comune di Montignoso, ai fogli ed ai mappali sotto indicati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Regolamento Urbanistico Vigente

Foglio	Mappale	Sub	zona
17	539		D1A - Artigianato industriali esistenti; Viabilità esistente
17	717		D1A - Artigianato industriali esistenti; Viabilità esistente

Regolamento Urbanistico Adottato

Foglio	Mappale	Sub	zona
17	539		SA - Piani attuativi di compensazione ambientale; RA4 - Corsi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza; Viabilità esistente
17	717		SA - Piani attuativi di compensazione ambientale; Viabilità esistente

Si rilascia, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 per gli usi consentiti dalla legge, alla Sig.ra [redacted]

Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o regionale inerente la materia.
Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.
Montignoso, 23/08/2011

Il RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Stefano Franceschini

allegato_g Vista dall'alto del complesso.
Sono visibili il tracciato della linea ferroviaria e quello la Via Aurelia SS1

allegato_h Vista dall'alto del complesso.
E' visibile il canale che costeggia il lato su orientale del capannone in oggetto

allegato_i Ingresso alla struttura

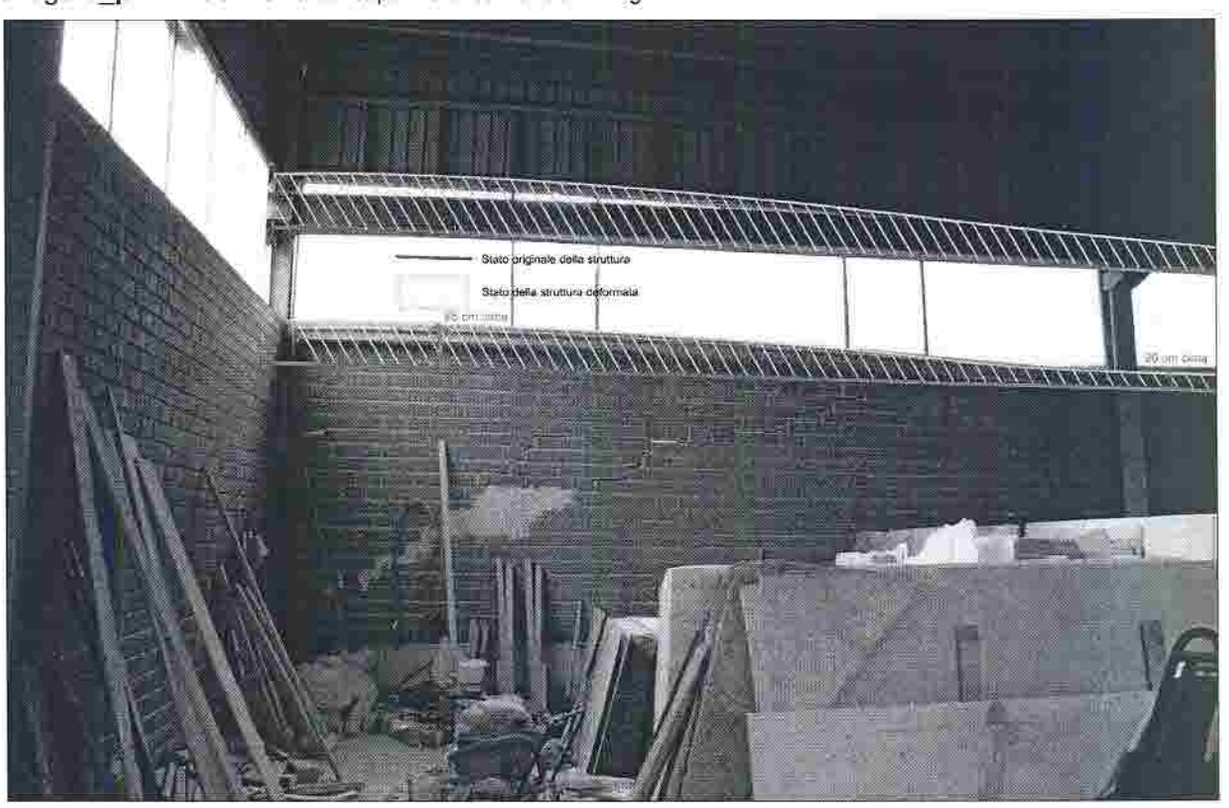
allegato_l Porzione esterna del complesso destinata ad accogliere i macchinari addetti alle lavorazioni di taglio e lucidatura

allegato_m Vista della porzione interna destinata ad uffici, spogliatoi e servizi igienici

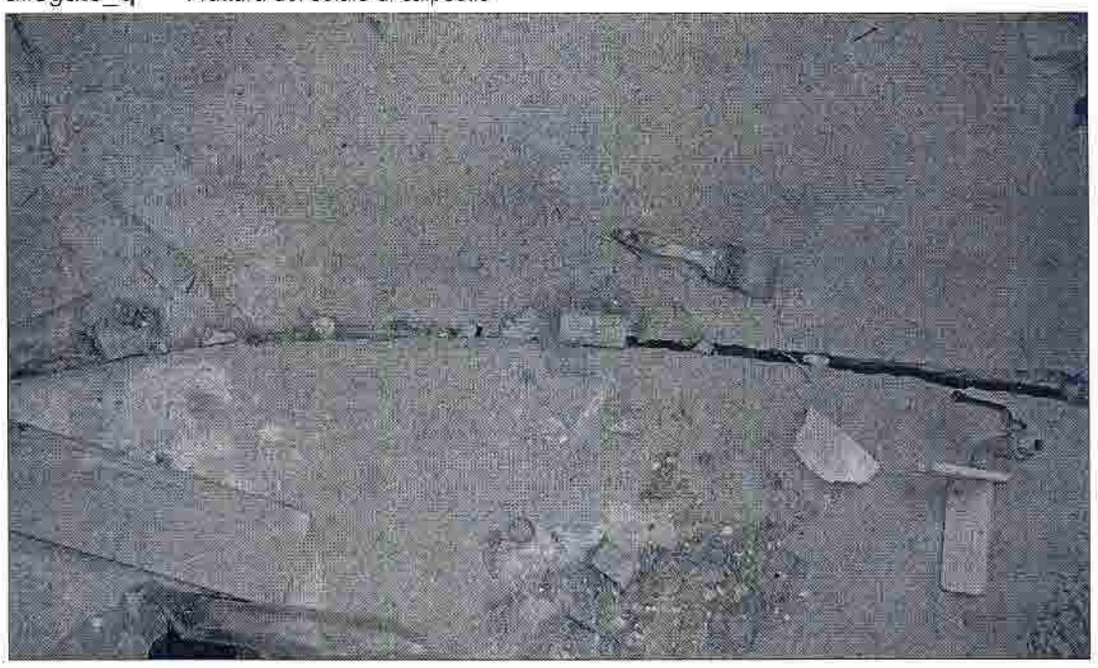
allegato_n Sorcio dell'interno del capannone, da cui sono visibili i due carroponte

allegato_**o** Vista esterna del capannone con evidenziati gli effetti della deformazione sulle strutture

allegato_**p** Vista interna del capannone con evidenziati gli effetti della deformazione sulle strutture

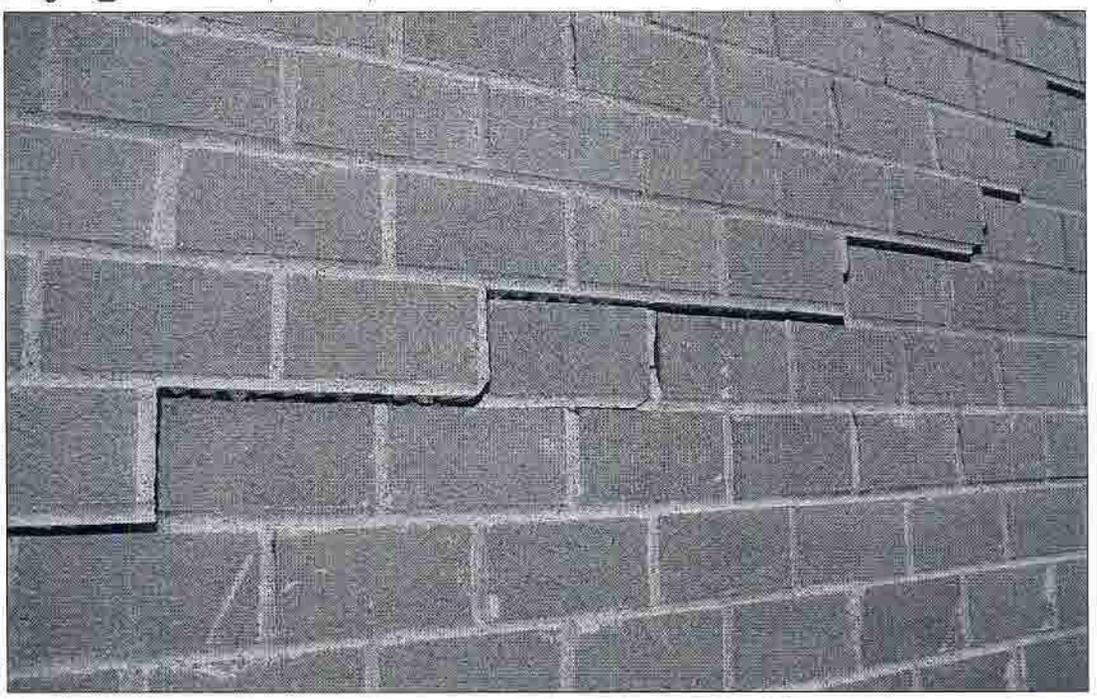


allegato_q Frattura del solaio di calpestio



allegato_r Lesione passante presente sulla facciata nord orientale del capannone

allegato_s Lesione passante presente sulla facciata nord occidentale del capannone



allegato_t Lesione passante presente sulla facciata sud orientale del capannone

Tribunale di La Spezia

Oggetto:	**APPENDICE** alla Relazione tecnica estimativa di beni immobili e mobili relativa al Fallimento n° **33/2009** Sentenza n° **42/2009**
Contro:	[redacted]
Giudice Delegato:	Dott.ssa Adriana Gherardi
Curatore fallimentare:	Dott. Marco Podestà
Perito Stimatore:	Monica Catalucci Architetto Iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara n°470 Via Toniolo, 4 54033 Carrara | MS

FASCICOLO n° 2:

APPENDICE
alla valutazione
dei beni immobili
lotto 1°

PREMESSA:

La sottoscritta Monica Catalucci Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n°470, residente a Carrara (MS) 54033 in Via To niolo n°4,
a seguito di prima perizia di stima, dei beni immobili inventariati nel Fallimento [redacted] **s.r.l.**, descritti nel fascicolo n°1, i cui lavori hanno a vuto inizio il 20/02/2010 e fine il 25/08/2011,

redige la sottoscritta **appendice** per chiarire la questione della **duplice destinazione urbanistica**, definita dal Regolamento Urbanistico Vigente e dal Regolamento Urbanistico Adottato, come documentato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montignoso in data 23/08/2010,
e riconsiderare, in funzione della suddetta doppia conformità, il valore del compendio immobiliare oggetto di perizia.

(vedere allegato _a: certificato di destinazione urbanistica)

ELABORATO PERITALE DI STIMA:

La presente relazione tecnica estimativa ha l'obbiettivo di stabilire il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, sito in Via Sotto Ferrovia, località Renella, Montignoso (MS), meglio identificato catastalmente al Foglio 17, particella 539 del N.C.E.U. e particella 717 del N.C.T. del Comune di Montignoso (MS), inventariati nel fallimento [redacted] s.r.l., [redacted]

COLLOCAZIONE URBANISTICA:

Ubicazione:	vedere fascicolo n°1
Confini:	vedere fascicolo n°1
Individuazione catastale:	vedere fascicolo n°1
Descrizione del cespite:	vedere fascicolo n°1
Legittimità urbanistica del fabbricato:	vedere fascicolo n°1
Vincoli urbanistici:	vedere fascicolo n°1

Servitù gravanti: vedere fascicolo n°1

Destinazione Urbanistica: Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Montignoso in data 23/08/2010, certifica che, gli immobili oggetto di perizia, identificati catastalmente al Foglio 17, particella 539 del N.C.E.U. e particella 717 del N.C.T. del Comune di Montignoso (MS), hanno la seguente destinazione urbanistica:

in base al **Regolamento Urbanistico Vigente**[1]
in ambito **D1 a** – Artigianato e industriali esistenti;

in base al **Regolamento Urbanistico Adottato**[2]
in ambito **SA** – Piani attuativi di compensazione ambientale;
in ambito **RA4** – Corsi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza;

(vedere allegato _**b**: "SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO"
Variante generale al Regolamento Urbanistico Vigente
Quadro progettuale Tav. **2.C DETTAGLIO DELLE PREVISIONI**
Località RENELLA-CERVAIOLO del Comune di Montignoso)

(vedere allegato _**c**: "SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO"
Variante generale al Regolamento Urbanistico Vigente
Quadro progettuale Appendice "**A**" - **SCHEDE-NORMA** -
Previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

vedere fascicolo n°1

[1] PRG del Comune di Montignoso. REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE, Pubblicato sul foglio annunzi legali della Provincia di Massa Carrara n°36 del 03/ 09/1999 Vigente dal 21 Febbraio 2008. Norme tecniche di attuazione con modifiche al testo approvato con Del.C.C. n:65 del 29.07.1999.
[2] Il REGOLAMENTO URBANISTICO Comunale e variante di minima entità al piano Strutturale, adottato con Del.C.C. N°29 del 31/03/2010.

SPECIFICAZIONE

In virtù della Delibera C.C. n°29 del 31/03/2010[3], attualmente il compendio immobiliare oggetto di perizia estimativa risulta possedere una doppia conformità in relazione agli attuali strumenti urbanistici, Regolamento Urbanistico Vigente e Regolamento Urbanistico Adottato. Alla data odierna i mappali indicati (foglio 17; particelle 539 e 717) risultano avere destinazione urbanistica discordante:

Regolamento Urbanistico Vigente

Foglio	Mappale	Sub	Zona
17	539		**D1 a** – Artigianato e industriali esistenti; Viabilità esistente
17	717		**D1 a** – Artigianato e industriali esistenti; Viabilità esistente

Regolamento Urbanistico Adottato

Foglio	Mappale	Sub	Zona
17	539		SA – Piani attuativi di compensazione ambientale; RA4 – Corsi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza; Viabilità esistente
17	717		SA – Piani attuativi di compensazione ambientale; Viabilità esistente

Fatto salvo il valore del compendio immobiliare stimato nel fascicolo n°1 (*perizia di fallimento n° 33/2009, sentenza n°42/2009)* in relazione alla destinazione urbanistica Artigianale-Industriale, si definirà ora il più probabile valore di mercato dello stesso bene in relazione alla destinazione urbanistica prevista nel Regolamento Urbanistico Adottato e cioè quella residenziale.

VALUTAZIONE

Premettendo che, nel caso in questione, vigono le **misure di salvaguardia** in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori[4], come previsto dalla Legge n° 1902 del 3 Novembre 1952.

e considerando:

- le avverse caratteristiche ambientali dell'area in cui è inserito l'immobile oggetto di stima;
- la scarsa appetibilità del suddetto comparto in relazione al mercato immobiliare residenziale;
- le problematiche legate all'attuazione dei Piani di compensazione ambientale, specialmente quando i comparti, costituenti le zone di trasformazione, sono composti da multiproprietà;
- la difficoltà intrinseca di una conversione da zona industriale a zona residenziale;
- l'attuale carenza infrastrutturale;

[3] Il REGOLAMENTO URBANISTICO Comunale e variante di minima entità al piano Strutturale, adottato con Del.C.C. N°29 del 31/03/2010.

[4] Dal 31/03/2010, data di adozione della variante, sino alla data di approvazione definitiva sono in vigore tutti e due gli strumenti urbanistici generali, quello vigente e quello adottato, pertanto qualsiasi intervento (*ad esclusione della manutenzione ordinaria*), che comporti la trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio, dovrà essere conforme alle previsioni di tutti e due gli strumenti urbanistici.

- l'alto tasso di inquinamento acustico (prossimità della linea ferroviaria);
- gli ingenti oneri occorrenti alla realizzazione delle misure di mitigazione, perequazione e prescrizioni tipologiche, che prevedono una bonifica dell'area oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

(vedere allegato_**c**)

- la frequenza di variazioni degli strumenti urbanistici, con conseguente dilatazione dell'arco temporale per la realizzazione di qualsiasi progetto;

si può stimare la completa trasformazione del comparto edilizio in un periodo di tempo non inferiore al decennio.

(vedere allegato_**b)**

Tenendo conto di queste premesse,
si conclude che il valore di mercato dell'immobile in oggetto, in base alla destinazione urbanistica prevista nel Regolamento Urbanistico Adottato non può essere superiore al valore stimato in base alla destinazione urbanistica prevista nel Regolamento Urbanistico Vigente.

A fronte di tali considerazioni il valore di mercato di tale compendio industriale si conferma non superiore a
€ 382.000,00 *(dicansi Trecentottantaduemila,00 euro).*

CONCUSIONI

La sottoscritta, Monica Catalucci Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti di Massa Carrara al n°470, residente a Carrara (MS) 54033 i n Via Toniolo, 4.

DICHIARA

---

che il più probabile il valore di mercato del compendio immobiliare risulta pari a
€ 382.000,00 *(dicansi Trecentottantaduemila,00 euro).*

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Carrara, li 14/09/2011

Il tecnico

Monica Catalucci

n. 470 Sezione A/a

Architetto
CATALUCCI
Monica

ALLEGATI

allegato_a Certificato di destinazione urbanistica

COMUNE DI MONTIGNOSO

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile
PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

Servizio Urbanistica
Ufficio Urbanistica

Via Fondaccio, 11/A - 54038 Montignoso - C.F. 00100290451 - Tel. 0585/82711 - Fax 0585/348197

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380

Sulla scorta degli atti d'ufficio,
Vista la domanda prot. n. 12245 del 08/08/2011 presentata dalla Sig.ra [redacted]
Visto il Decreto del Presidente della Regione Toscana n.100 del 20 marzo 1998, pubblicato in data 15/04/1998 sul B.U.R.T. n.15 del 15/04/1998 - Approvazione dell'accordo di pianificazione sottoscritto dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Massa-Carrara e dal Comune di Montignoso per l'approvazione del Piano Strutturale ai sensi dell'art.36, comma 4° della L.R. 5/95;
Visto l'avviso di approvazione del Regolamento Urbanistico Pubblicato sul foglio annunzi legali della Provincia di Massa-Carrara n.36 del 03/09/1999 ed i successivi avvisi di approvazione delle varianti regolarmente pubblicati;
Visto il II Regolamento Urbanistico Comunale e variante di minima entità al Piano Strutturale, adottato con Del. C.C. n. 29 del 31/03/2010;

CERTIFICA

che in base agli strumenti urbanistici sopra indicati, gli immobili destinati al Catasto del Comune di Montignoso, ai fogli ed ai mappali sotto indicati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Regolamento Urbanistico Vigente

Foglio	Mappale	Sub	zona
17	539		D1A - Artigianato industriali esistenti; Viabilità esistente
17	717		D1A - Artigianato industriali esistenti; Viabilità esistente

Regolamento Urbanistico Adottato

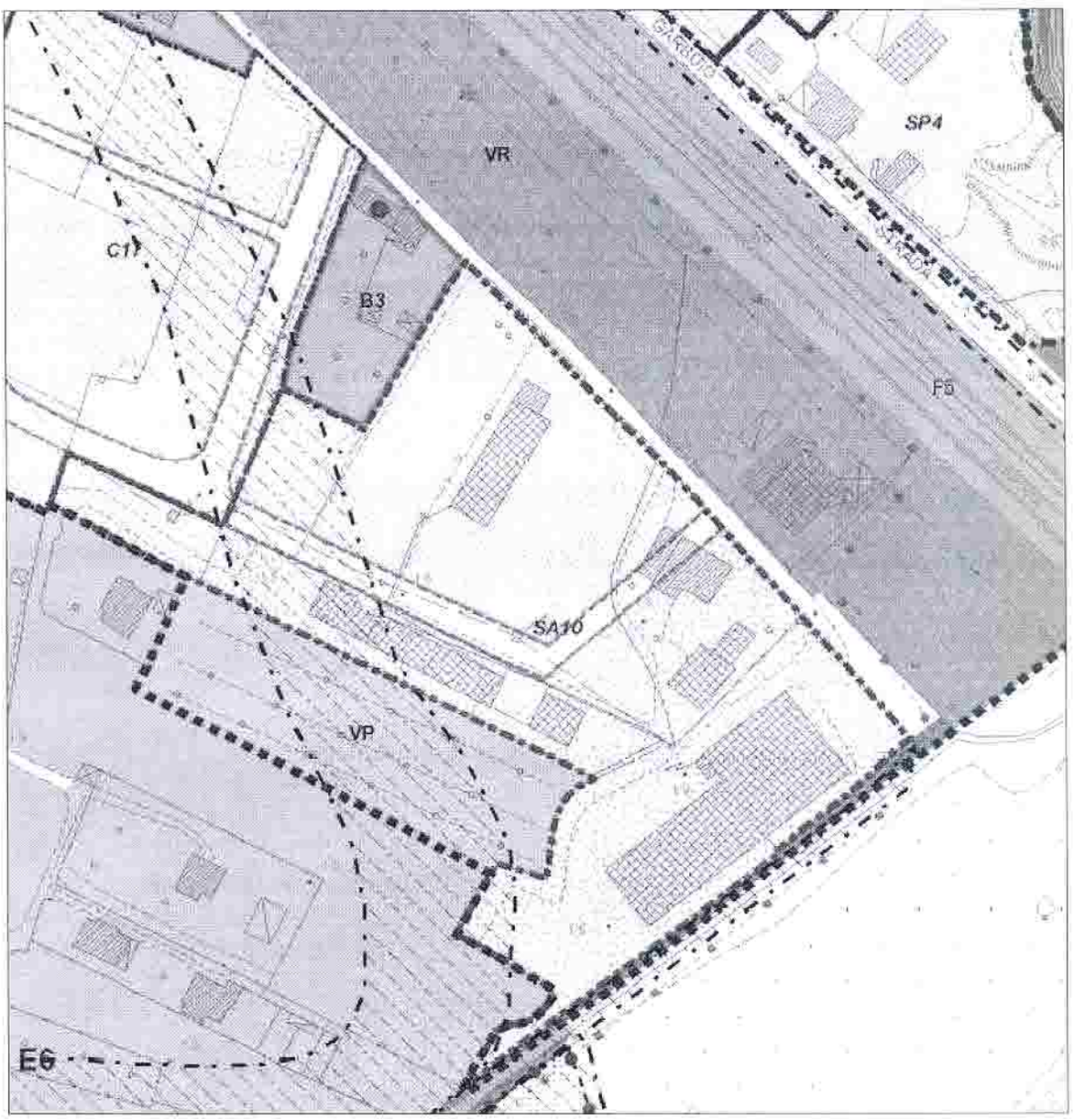
Foglio	Mappale	Sub	zona
17	539		SA - Piani attuativi di compensazione ambientale; RA4 - Corsi d'acqua e relativi ambiti di pertinenza; Viabilità esistente
17	717		SA - Piani attuativi di compensazione ambientale; Viabilità esistente

Si rilascia, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n.380 per gli usi consentiti dalla legge, alla Sig.ra [redacted]

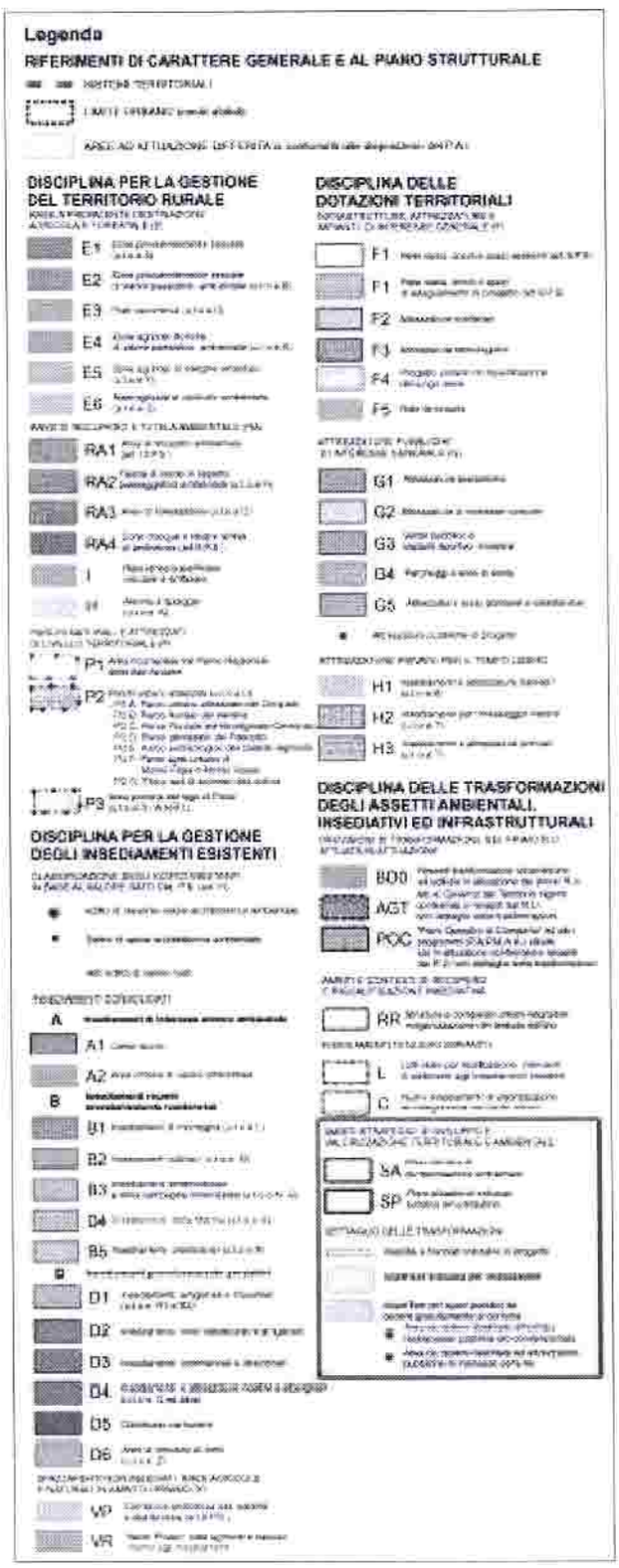
Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici od alla legislazione nazionale o regionale inerente la materia.
Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.
Montignoso, 23/08/2011

Il RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Stefano Francescani

allegato_**b** SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO"
Variante generale al Regolamento Urbanistico Vigente
Quadro progettuale Tav. **2.C DETTAGLIO DELLE PREVISIONI**
Località RENELLA-CERVAIOLO del Comune di Montignoso)



Legenda della Tav. **2.C** Quadro progettuale DETTAGLIO DELLE PREVISIONI
Località RENELLA-CERVAIOLO del Comune di Montignoso

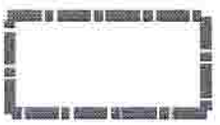


Estratto della Legenda relativo all'area in oggetto

Tav. **2.C** Quadro progettuale DETTAGLIO DELLE PREVISIONI

Località RENELLA-CERVAIOLO del Comune di Montignoso

AMBITI STRATEGICI DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

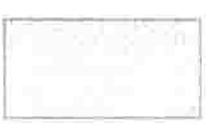


SA Piani attuativi di compensazione ambientale

SP Piani attuativi di sviluppo turistico e/o produttivo

DETTAGLIO DELLE TRASFORMAZIONI

Viabilità e tracciati indicativi di progetto



Superficie fondiaria per l'edificazione

Superficie per spazi pubblici da cedere gratuitamente al comune

* Area da cedere destinata all'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata

* Area da cedere destinata ad attrezzature pubbliche di interesse comune

Comune di Montignoso
Provincia di Massa–Carrara

"SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO"

Variante generale al Regolamento Urbanistico vigente

con contestuale variante parziale di monitoraggio, adeguamento regolamentare e normativo del Piano Strutturale vigente

Quadro progettuale

Appendice "A"
Schede – Norma
Previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia

• • •

Gennaio 2010

SA10 – EX AREA INDUSTRIALE DI RENELLA (SISTEMA TERRITORIALE DELLA CAMPAGNA URBANIZZATA, AREA ELEMENTARE RENELLA)

1. Identificazione Prescrizioni generali

1.1. Obiettivi, finalità e descrizione dell'intervento(azioni e risultati attesi)

Intervento di recupero ambientale finalizzato alla realizzazione della "Porta del parco del lago di Porta" con attraversamento del fosso, in ottemperanza ai contenuti previsti per i progetti relativi alle aree di compensazione ambientale riconosciute dal P.S., mediante la demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti, la realizzazione di viabilità di quartiere finalizzata al riammagliamento dei tessuti limitrofi, la formazione di un nuovo insediamento residenziale di edilizia residenziale convenzionata e il recupero degli spazi con un'area a verde attrezzato di ingresso e accoglienza alla limitrofa Riserva Naturale con relativi manufatti a corredo.

1.2. Superfici di riferimento

Superficie territoriale complessiva di attuazione (mq):	19.200
Superficie fondiaria privata per la trasformazione (mq):	6.000
Superficie da cedere gratuitamente al comune (mq):	13.200

1.3. Modalità e strumenti di attuazione e convenzionamento

Piano di Recupero o Piano Particolareggiato. In assenza di piano attuativo sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria.

2. Parametri per l'attuazione degli interventi e misure di compensazione

2.1a. Parametri urbanistici ed edilizi per il proponente

Numero massimo unità immobiliari (n°):	30 residenziali, 4 commerciali
Superficie utile lorda massima realizzabile (mq):	3.000
Altezza massima degli edifici (mt.):	10,5
Volume massimo realizzabile (mc):	11.000
Rapporto di copertura massimo realizzabile (mq/mq):	35%

2.1b. Ulteriori parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione delle aree da cedere al Comune

Superficie utile lorda max per l'edilizia residenziale pubblica (mq)	
Superficie utile lorda max per le attrezzature pubbliche (mq):	500

2.2. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (2.600 mq di S.U.L.) e commerciale direzionale (400 mq di S.U.L.)

2.3. Spazi pubblici e misure di compensazione da realizzare e cedere gratuitamente al comune

Verde pubblico (mq):	9.000
Attrezzature di interesse generale (mq):	900
Parcheggi pubblici (mq):	1.500
Scuole e spazi per l'istruzione (mq):	
Viabilità e altri spazi per le reti di servizio (mq):	1.800
Aree per l'edilizia residenziale pubblica (mq):	

3. Misure di mitigazione, perequazione e prescrizioni tipologiche

3.1. Misure di mitigazione e per la qualità ambientale, prescrizioni tipologiche

Realizzazione della viabilità di collegamento tra quella esistente e quella di progetto e di parcheggi pubblici di attestamento al parco. Realizzazione, previa bonifica dei terreni a seguito degli interventi di demolizione, di parco pubblico (porta del parco) di accesso al lago di Porta,debitamente infrastrutturato con strutture e manufatti per attività didattico-naturalistiche, di spazi a verde per il tempo libero e lo

svago, nonché della realizzazione, in perequazione ai sensi degli articoli 23 e 60, del ponte di attraversamento del fosso sulla base di progetto comunale.. Dovranno essere realizzati edifici con alloggi a edilizia convenzionata.

3.2. Prescrizioni geologiche tecniche

Vedi schede di fattibilità e prescrizioni di trasformazione del R.U. (elaborato 5.B)

3.3. Ulteriori misure prescrittive della Valutazione Integrata (ambientale e strategica)

Secondo quanto disposto dall'articolo 14 della L.R. 1/2005 e dall'articolo 2 comma 3 della D.P.G.R. 4R/2007 è necessaria la Valutazione Integrata.

Il presente intervento è da realizzarsi con le seguenti prescrizioni:

Acque:

- realizzazione di adeguate opere in loco per il convogliamento, l'accumulo e il riutilizzo delle acque piovane per tutti gli usi non potabili.
- allacciamento a fognatura pubblica per lo scarico dei reflui prodotti previa verifica di compatibilità con la potenzialità residua del sistema di depurazione esistente. In caso di verifica negativa, dovrà essere proposta una soluzione depurativa a carattere temporaneo, in attesa dell'adeguamento del sistema di collettamento e di smaltimento. Tale soluzione alternativa è da concordarsi preventivamente con l'autorità competente

Suolo:

- la realizzazione di parcheggi e giardini sia pubblici che privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.
- valutazione della possibilità di separare e reimpiegare in sito i materiali derivanti dalla cantierizzazione edile, previo idoneo trattamento così come previsto dalla normativa vigente (D.L. 152/06 e 4/08).
- realizzazione di tutte le condotte sotterranee con tecnologia a tenuta e impermeabilizzazione di tutte le eventuali vasche interrate tramite guaina doppia impermeabile in modo da evitare sversamenti e contaminazioni.
- svolgimento di preliminari verifiche ambientali volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

Energia:

- realizzazione di tutti gli impianti di illuminazione esterna sia pubblici che privati con tecnologie ad alta efficienza energetica.
- posizionamento, per quanto possibile, dei corpi di fabbrica in modo da poter fruire al massimo della luce solare sia per illuminazione dei vani interni che per l'utilizzo di tecnologie alternative.
- utilizzo di misure attive e passive volte al risparmio e all'efficienza energetica, al fine di ottimizzare le soluzioni progettuali impiantistiche e strutturali per ottenere il massimo risparmio energetico.
- utilizzo dei criteri progettuali dell'architettura sostenibile.
- utilizzo di tecnologie innovative che permettano di arrivare all'autonomia energetica dell'edificio commerciale e, possibilmente, di farlo diventare anche produttore di risorsa stessa da immettere in rete.

L'intervento proposto dovrà salvaguardare eventuali alberature presenti nell'area. Nel caso in cui esso interferisse con tali alberature, si suggerisce lo spostamento delle medesime all'interno dello stesso lotto o in altra area previo parere dell'Amministrazione Comunale.

Firmato digitalmente da

Andrea Beconcini

CN = Beconcini Andrea
O = non presente
C = IT

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

Tribunale della Spezia
Cancelleria Fallimentare
Alla corte attenzione del Giudice Dott. ssa A. Gherardi

Oggetto: Revisione della perizia di stima del 25.08.2011 a firma dell'arch. Monica Catalucci del capannone ad uso industriale di proprietà della società [redacted] s.r.l..

1. Premessa

Il sottoscritto Andrea Beconcini, nato a La Spezia il 15.09.67, residente nel Comune di Sarzana, Via Cisa 12, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia della Spezia al n° 260,con studio in Sarzana, Via Cisa 12, in data 10.10.2017 ha ricevuto incarico di aggiornare la perizia di stima del capannone ad uso industriale oggetto della procedura al Reg. Fallimentare n. 33/2009 contro la società "[redacted] s.r.l.", con sede in [redacted]
C.F. e P.Iva [redacted].

Si precisa che il presente aggiornamento della perizia di stima riguarda il lotto di vendita n. 1, che comprende un capannone ad uso industriale con relativa corte di pertinenza e il terreno su cui insiste l'ultimo tratto di strada di accesso al fabbricato.

1.1. Identificazione catastale del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare di proprietà della società fallita "[redacted] s.r.l." si trova in Montignoso (MS), Loc. Renella, Via Paolini, è costituito da:

- un fabbricato ad uso capannone industriale con relativa corte di pertinenza, censito al Catasto dei Fabbricati di Montignoso:

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

- al foglio 17, particella 539 sub. 1, zona cens. 1, categoria D/7, rendita € 4.935,78, Via C. Paolini piano T, intestato a [redacted] s.r.l.;
- al foglio 17, particella 539 sub. 2, zona cens. 1, categoria C/2, consistenza 130 mq, rendita € 476,69, Via C. Paolini snc piano 1, derivante da (ALTRE) del 22/11/2011 protocollo n. MS0118505 in atti dal 22/11/2011 Registrazione (n. 3222.1/2011), intestato a [redacted] s.r.l.

· terreno limitrofo censito al Catasto Terreni al foglio 17, particella 717, qualità/classe prato irrig. 2, superficie 80 mq, deduz. I12C, reddito dominicale € 0,41, € 0,27, derivante da INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/10/2000 protocollo n. 00008525 Voltura in atti dal 17/04/2001 Repertorio n.: 90462 Rogante: GUIDUGLI Sede: PIETRASANTA Registrazione: Sede: (n. 3617.1/2000), intestato a [redacted] s.r.l..

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

Il compendio confina a nord-ovest con il mappale 273, a nord-est con la Via Sotto Ferrovia, a sud-ovest con il mappale 540 e a sud-est con il mappale 276.

Si precisa che è stata effettuato un aggiornamento catastale di divisione della particella 539 in due subalterni nel periodo successivo alla redazione della prima perizia di stima, e che agli atti risulta mancante la planimetria catastale del sub. 2 (cfr. allegato).

1.2. Cronistoria

- In data 23.08.2011 è stata depositata la perizia relativa al compendio immobiliare di proprietà della società fallita "[redacted] s.r.l.", a cui è stato attribuito il valore di € 382.000,00, comprensivi di carriponti da 5 t e 3,2 t;
- Sono stati esperiti tre tentativi di vendita (effettuati senza e con incanto), i cui avvisi prevedevano la cessione dell'intero complesso aziendale, le quali non hanno avuto esito positivo;
- Il prezzo base dell'ultima asta dell'intero complesso aziendale ammonta a € 327.375,00, comprensivi di:
  - capannone e terreno graffato;
  - terreno;
  - apparecchiature industriali di supporto al deposito ed alle parziali lavorazioni svolte;
  - corredo ed attrezzature di ufficio;
  - autocarro, marca Fiat, modello Strada;
  - magazzino pietre (blocchi, lastre, marmette).

Il valore del solo immobile, a seguito delle riduzioni applicate in sede dei tre binomi di vendita, ammonta a € 214.605,00;

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

- in data 05.03.2015 un evento calamitoso ha provocato il divellamento del tetto in in lastre di cemento amianto tipo eternit, ed il crollo in parte all'esterno e in parte all'interno del capannone, provocando ulteriori danni a materiali ed attrezzature in esso conservati;
- il 21.04.2015 il curatore, Dott. Marco Podestà, ha richiesto con urgenza la bonifica e messa in sicurezza della copertura in cemento amianto del capannone alla ditta specializzata "[redacted] s.r.l.", la quale ha provveduto a rimuovere la copertura in eternit, in parte già divelta dal forte vento, e le lamiere di copertura pericolanti;
- la Regione Toscana ha emesso un bando per concedere agevolazioni alle imprese "non cessate" alla data della presentazione della domanda che abbiano subìto danni a seguito dell'evento calamitoso del 05.03.2015;
- in data 05.10.2017, a seguito dell'evento calamitoso e del tempo trascorso dalla redazione della stima, il curatore ha presentato istanza di autorizzazione ad assegnare al sottoscritto incarico di revisione perizia con quantificazione dei danni;
- il sottoscritto, accompagnato dal curatore, ha effettuato sopralluogo in data 07.10.2017, al fine di redigere perizia asseverata da allegare alla domanda di partecipazione al bando emesso dalla Regione Toscana;
- in data 09.10.2017 il curatore ha presentato la domanda di agevolazione sopra citata;
- in data 10.10.2017 è stata emanata autorizzazione ad conferire al sottoscritto l'incarico di aggiornare la perizia di stima del 25.08.2011 a firma dell'arch. Monica Catalucci.

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

2. Descrizione capannone ad uso industriale a seguito dell'evento calamitoso del 05.03.2015

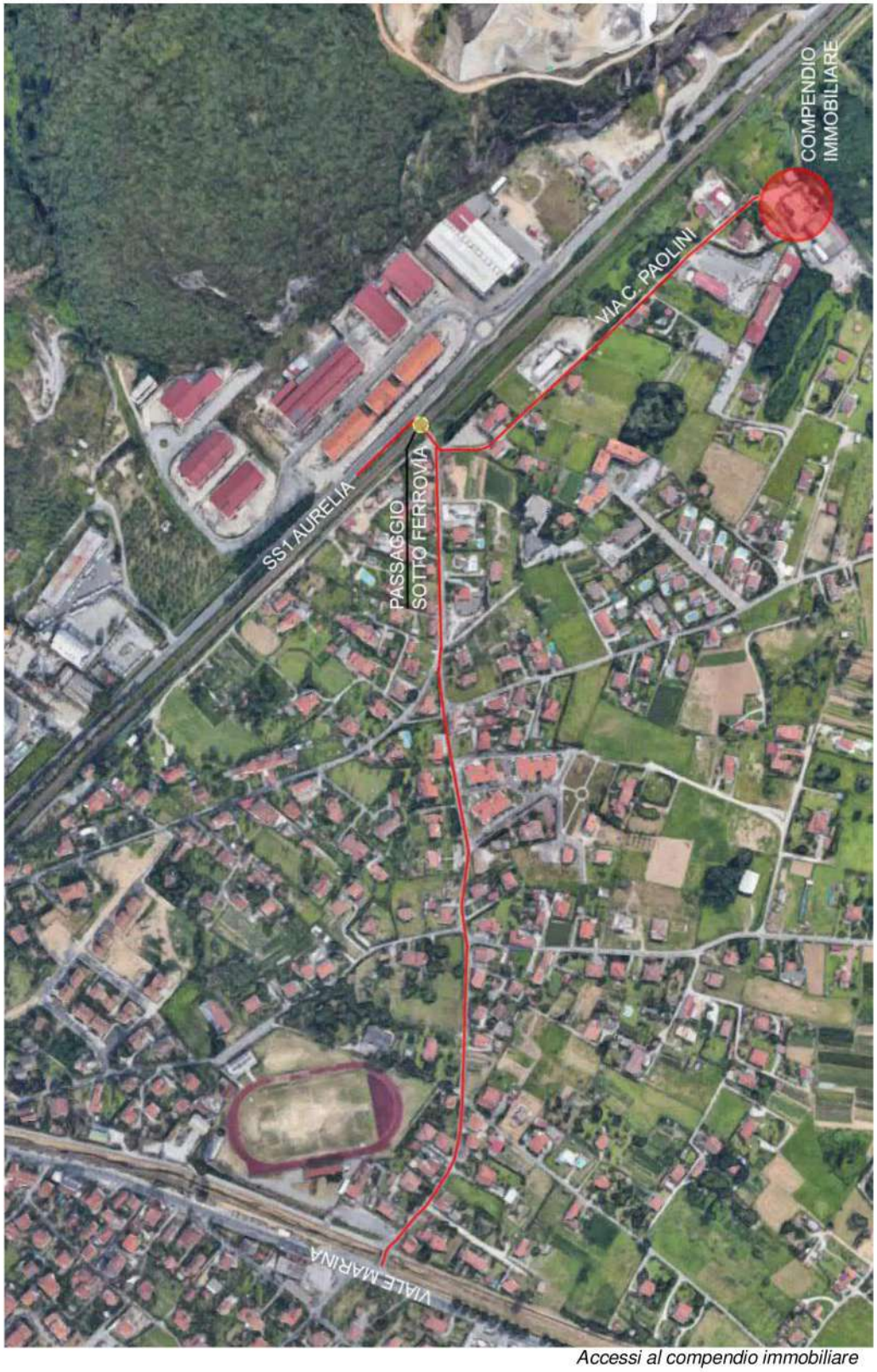
Il compendio immobiliare si trova nel Comune di Montignoso, Loc. Renella, in Via C. Paolini, la quale si collega alla viabilità principale (SS1 Aurelia) tramite un sottopassaggio ferroviario, accessibile ad automezzi di portata inferiore ai 3,5 t; i mezzi di portata superiore possono accedere all'area attraverso la viabilità secondaria della località Renella. Poiché tale frazione ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, le strade a servizio del tessuto urbano in oggetto sono di dimensioni modeste, quindi l'accesso da parte di mezzi pesanti al compendio immobiliare risulta difficoltoso.

Il capannone di tipo industriale, adibito al deposito di materiale lapideo lavorato e semilavorato, ha pianta rettangolare di superficie di 853,50 mq circa, suddivisa in n. 2 navate di 9,35 m e 19,10 m di luce, e in tre campate di 10 m ciascuna. Ogni navata possiede un carroponte, rispettivamente di 9 m e portata di 3,2 t, e di 18 m e portata 5 t. La struttura portante è costituita da pilastri in acciaio, la copertura, a doppia capanna a gronda costante, ha struttura primaria in capriate metalliche e struttura secondaria in lamiera grecata; il manto era costituito da fogli di cemento amianto tipo eternit, i quali sono stati rimossi dalla ditta Ecoedil Professional a seguito di attivazione delle procedure di bonifica e messa in sicurezza di emergenza.

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

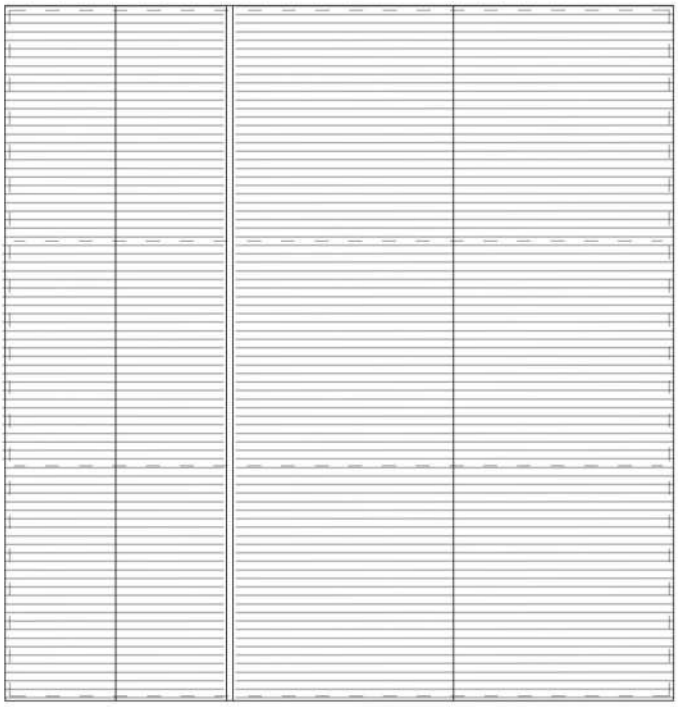


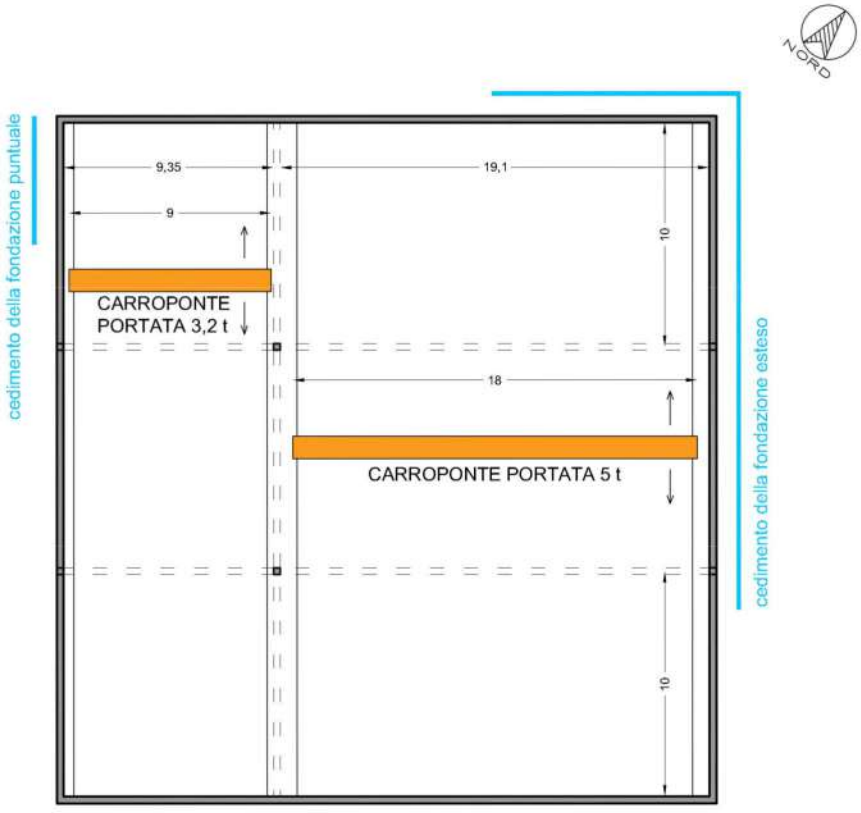
Accessi al compendio immobiliare

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U





Schema copertura e struttura del capannone

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

I tamponamenti sui tre lati liberi sono in laterizio a vista, per un'altezza di 3,80 m, sormontati da un cordolo in cemento armato che si sviluppa lungo tutto il perimetro della struttura, e da finestratura continua in vetro con telai metallici.

La parete a comune con il fabbricato alla particella 540 è in blocchi di calcestruzzo a vista, sormontata dal cordolo e da fogli in lamiera.

Lungo le pareti della 3° campata lato nord sono presenti evidenti lesioni passanti sulla muratura di tamponamento in laterizio, dovute probabilmente ad un cedimento delle fondazioni del fabbricato sul lato est, provocato da acque di falda superficiali, pertanto sono necessarie opere di consolidamento strutturale (cfr. tabella al par. 2.2).

Il forte vento del 05.03.2015 inoltre ha provocato il crollo della struttura secondaria in lamiera grecata e del manto di copertura in fogli di cemento amianto (84% circa dell'intera copertura), danneggiando le finestrature sottostanti, le lattonerie, il materiale lapideo conservato all'interno della struttura e alcuni macchinari, tra cui i due carroponti e un carrello elevatore (muletto).

Considerata la vetustà del capannone ed il cattivo stato di conservazione, si ritiene inoltre necessario effettuare opere di manutenzione della pavimentazione interna, degli impianti, e dei locali accessori di corredo all'attività industriale svolta, quali uffici, spogliatoi e servizi igienici.

2.1. Analisi dei costi dell'intervento di ricostruzione della copertura

Si riporta qui di seguito l'analisi dei costi delle opere da eseguire e gli oneri professionali di progettazione dell'intervento di ricostruzione della copertura:

OPERE DA ESEGUIRE			
2.1.1	**STRUTTURE E OPERE DI FINITURA DELLA COPERTURA**		
	Installazione e smontaggio di ponteggio metallico in tubi e giunti per facciate semplici, realizzate in conformità con le norme tecniche vigenti, esclusa illuminazione notturna ed idonea segnaletica ed inclusi ancoraggi, eventuali		

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

	rinforzi di montanti, trasporto e utilizzo, costo di redazione del piano di monitoraggio in tavoloni e lamiera zincata, parapetti e quanto altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.E' inoltre compreso il nolo per il primo mese di utilizzo.		
	Sommano a metro quadrato		7.627,76 €
	Rimozione e smaltimento delle lastre di copertura (manto, scossaline, gronda e pluviali) ancora in opera in lamiera compreso il calo a terra e il trasporto in discarica e ogni altro onere e magistero per consegnare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.		
	Sommano a metro quadrato		825,92 €
	Fornitura e posa in opera di profilati omega in acciaio zincato, per struttura secondaria della copertura, fissati alle capriate in acciaio con tasselli ad espansione di fissaggio di idonee caratteristiche, previa autorizzazione del direttore lavori. Compreso ogni onere per il trasporto in cantiere, il tiro in quota, il taglio, lo sfrido e quant'altro occorra per dare l'opera finita.		
	Sommano a chilogrammo		22.293,60 €
	Fornitura e posa in opera di pannelli grecati in doppia lamiera zincata e preverniciata, costituiti da laminato superiore in aluzinc preverniciato, strato intermedio di polistirene espanso,e strato inferiore in aluzinc, di spessore complessivo di 6 cm, compresi i tasselli di ancoraggio sulla struttura secondaria costituita da profilati omega con guarnizioni di tenuta. Sono compresi ogni onere e magistero necessari a consegnare l'opera compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	Sommano a metro quadrato		29.284,20 €
	Fornitura e posa in opera di colmo a sezione semicircolare, del tipo in lamiera zicata preverniciata sp. 6/10, sviluppo 300 mm, compreso staffaggi, saldature e sigillature. Sono compresi ogni assistenza muraria, ogni onere e magistero necessari a consegnare l'opera compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	Sommano a metro lineare		432,90 €
	Fornitura e posa in opera di canali di gronda a sezione semicircolare, del tipo in lamiera zicata preverniciata sp. 6/10, sviluppo almeno 40 mm, compreso staffaggi, saldature e sigillature. Sono compresi ogni assistenza muraria, ogni onere e magistero necessari a consegnare l'opera compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	Sommano a metro lineare		1.154,40 €
	Fornitura e posa in opera di converse e scossaline in lamiera zincata, sp. 6/10 mm, sviluppo almeno 40 cm, con giunti s sovrapposizione chiodati a doppia fila di rivetti di rame e saldatura a stagno o sigillatura con mastice speciale. Sono compresi inoltre assistenza muraria alla posa, ogni onere e magistero necessari a consegnare l'opera		

	compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	Sommano a metro lineare		1.115,92 €
	Fornitura e posa in opera di tubi pluviali in lamiera zicata con imbocchi ad innesto, dimaetro 100 mm, tubo tondo sp. 8/10, incluso staffe di ancoraggio sfridi, curve e pezzi speciali, sigillature nonchè ogni altro onere e magistero necessari a consegnare l'opera compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	Sommano a metro lineare		1.019,97 €
	TOTALE PARZIALE 2.1.1		**63.754,67 €**
2.1.2	SERRAMENTI		
	Fornitura e posa in opera di vetri in silicato, di spessore 4 mm, colore chiaro, su serramenti profilati tubolari in ferro con fermavetro riportato fissato con viti e sigillatura in siliconatura e ogni altro onere e magistero necessari a consegnare l'opera compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	A corpo		758,88 €
	TOTALE PARZIALE 2.1.2		**758,88 €**
2.1.3	IMPIANTI		
	Fornitura e posa in opera di riflettori sospesi multiLED per interni da 140 W 4.000 K compresi linee di alimentazione e cablaggio e ogni altro onere e magistero necessari a consegnare l'opera compiuta e finita a perfetta regola d'arte.		
	A corpo		3.500,00 €
	TOTALE PARZIALE 2.1.3		**3.500,00 €**
2.1.4	MIGLIORIE		
	Installazione di sistema anticaduta sulla copertura a compresa la fornitura del materiale composto da pali in classe C e ganci strutturali in classe A1 e fune in acciaio di diamentro adeguato; realizzata secondo progetto di tecnico abilitato e certificato di collaudo. Utilizzabile da più di una persona contemporaneamente. Oneri di progettazione, certificazione e collaudo a carico del fornitore compresi nella presente offerta.		
	Totale funi acciaio, punti di ancoraggio e punti ancoraggio estremità		2.490,60 €
	TOTALE PARZIALE 2.1.4		**2.490,60 €**
ONERI PROFESSIONALI			
2.1.5	ONERI PROFESSIONALI		
	Progettazione definitiva dell'intervento (relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcolo delle strutture e degli impianti, eventuale relazione su risoluzione delle interferenze e sulla gestione del materiale e analisi storico critica e		

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

	sulle strutture), Direzione lavori completa di assistenza al collaudo e prove di accettazione; sono inclusi le spese e gli oneri accessori.		
	A corpo		3.967,74 €
	TOTALE PARZIALE 2.1.5		**3.967,74 €**
	TOTALE OPERE DA ESEGUIRE + ONERI PROFESSIONALI		**74.471,89 €**

2.2. Analisi dei costi delle opere di consolidamento strutturale

2.2.1	**SCAVI**		
	SCAVI: compresi gli oneri per la rimozione dei trovanti rocciosi e/o relitti di muratura fino a mc 0,50, la regolarizzazione del fondo di scavo, il deflusso o l'aggotto dell'eventuale acqua presente fino ad un battente massimo di cm 20, l'estirpazione di ceppaie, gli oneri per le opere provvisionali quali le sbadacchiature per scavi ad una profondità inferiore a 1,50 m, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Sono esclusi i costi di smaltimento e tributi, se dovuti.		
	Scavo a sezione ristretta obbligata continua(larghezza fino a m. 1,50) eseguito con mezzi meccanici, compresi carico, trasporto e scarico agli impianti di smaltimento autorizzati, in rocce compatte senza l'ausilio di mine (35 x 0,8 x 1,3 + 2 x 2 x 1,3 + 35 x 1 x 0,6)		
	Sommano a metro cubo		1.874,87 €
2.2.2	**PALI**		
	PALO SPECIALE DI PICCOLO DIAMETRO e di elevata capacita' (micropali) per fondazioni ed ancoraggi, eseguiti a rotazione verticali od inclinati fino a 45 gradi sulla verticale, in terreni di normale consistenza e comunque non rocciosi, iniettati a bassa pressione con malta o miscela cementizia, rapporto max di 0,5 su acqua-cemento, per creazione guaina tra la parete e l'anima tubolare in acciaio (questa da valutarsi a parte); compresa la formazione di guaina e iniezione fino ad assorbimento della miscela cementizia pari a 3 volte il volume teorico del foro		
	micropalo c.s. maggiore di d. 181 mm fino 240 mm		
	Sommano a metro lineare		35.242,00 €
2.2.3	**CALCESTRUZZO**		
	CONGLOMERATO CEMENTIZIO PRECONFEZIONATO a prestazione garantita secondo le norme UNI EN 206-1 e UNI 11104 in conformita' al DM Infrastrutture 14.01.08 (in: S.O. 30 alla G.U. n.29 del 4 febbraio 2008); i parametri identificativi sono la resistenza caratteristica C, espressa in MPa (megaPascal), le classi di consistenza S, le classi di esposizione X e la loro combinazione, l'aggregato e' considerato con d. max 31,5 mm salvo diversa indicazione; il cls proviene da centrale di betonaggio secondo quanto indicato al capitolo CALCESTRUZZI PRECONFEZIONATI nel settore materiali e come al capitolo precedente; i getti in elevazione		

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

	non sono considerati ma vanno valutati con le aggiunte del capitolo maggiorazioni		
	CALCESTRUZZO IN CLASSE XC4 esposto a corrosione da carbonatazione, per ambiente ciclicamente bagnato e asciutto, a/c max minore di 0,5:		
	C35/45, S4 per trave di coronamento micropali (0,8 x 0,6 x 35 m)		
	C35/45, S4 per plinto di fondazione pilastro terza campata (2 x 4 x 1 m)		
	C35/45, S4 per cordolo di collegamento fondazione su prospetto nord (35 x 0,5 x 0,4)		
	Sommano a metro cubo		6.996,00 €
2.2.4	**ACCIAIO**		
	ACCIAIO ad aderenza migliorata presagomato:		
	Fe B 450 C controllato per trave di coronamento micropali (16,80 x 120 kg/mc)		
	Fe B 450 C controllato per plinto di fondazione pilastro terza campata (8,00 x 120 kg/mc)		
	Fe B 450 C controllato per cordolo di collegamento fondazione su prospetto nord (7,00 x 120 kg/mc)		
	Sommano a kilogrammo		6.105,60 €
	Fe B 450 C controllato per pilastro terza campata (7,00 x 2 x 142 kg/m)		
	Sommano a kilogrammo		11.431,00 €
	PROFILATI TUBOLARI, quadri e rettangoli ricavati da nastri laminati, saldati e formati a caldo EN 10210 o a freddo (EN 10219/1-2) (temperatura di normalizzazione 950 gradi C):		
	Armatura pali diam 114 sp. 8 mm (21 kg/ml x 60 x 12)		
	Sommano a kilogrammo		22.680,00 €
2.2.5	**CASSEFORMI**		
	CASSEFORMI IN LEGNO con tavole a filo sega compresi puntelli e disarmo:		
	Trave di coronamento micropali: per getti di fondazioni rettilinee, continue, quali travi rovesce, murature di sotterraneo, ecc. (35 x 2 x 0,8 m)		
	Plinto (2 x 4 x 1)		
	Cordolo di collegamento fondazione prospetto nord		
	Sommano a metro quadro		2.807,64 €
2.2.6	**MURATURA**		
	DEMOLIZIONI - SMONTAGGI - RIMOZIONI - PUNTELLAMENTI: per interventi di ristrutturazione edilizia compreso, ove non diversamente indicato, il calo, sollevamento e		

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

	movimentazione dei materiali di risulta con qualsiasi mezzo (tranne a spalla) fino al piano di carico e/o fino al mezzo di trasporto nell'ambito del cantiere; sono compresi i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, anche esterni, mobili o fissi ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi il carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta agli impianti di smaltimento autorizzati, e i costi di smaltimento e tributi, se dovuti.		
	Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna		
	in pietra, mattoni pieni o mista, con malta idraulica, spessore minimo due teste, situata fuori terra (30 x 3,5 x 0,25 - prospetto est ed ovest)		
	Sommano a metro cubo		3.937,50 €
	MURATURA PORTANTE: eseguita con elementi resistenti (mattoni e blocchi) in laterizio, pietra da taglio o cls conformi alle specifiche del marchio CE e giunti di malta orizzontali e verticali (quando previsti) come dal DM 14/01/08; la malta deve garantire classe di resistenza non inferiore a M5 (M10 per muratura armata) e prestazioni adeguate in termini di durabilità secondo il D.M. 14/01/2008, deve essere conforme alla norma UNI EN 998-2 e recare la Marcatura CE. Sono compresi i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, anche esterni, mobili o fissi e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. Escluso i ponteggi esterni o piattaforme a cella.		
	Muratura in blocchi in cls vibro-compressi da intonaco per muratura portante in zona sismica (zona 1-2-3) eseguita con malta di cemento (30 x 3,5 x 25)		
	Sommano a metro cuo		**6.037,50 €**
2.2.7	**ASSISTENZA**		
	ASISSTENZE: per opere in genere (smontaggio tettoia, infissi, ripristini puntuali in genere), esclusa la fornitura del prodotto da porre in opera		

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

			5.040,00 €
	Assistenza autogru		
			11.250,00 €
	Materiali a consumo per attività in economia		
			4.800,00 €
2.2.8	**ONERI PROFESSIONALI**		
	Progettazione definitiva dell'intervento (relazioni generali e tecniche, elaborati grafici, calcolo delle strutture), deposito sismico, sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori strutturale completa di assistenza al collaudo e richiesta di agibiità edilizia; sono inclusi spese e oneri accessori.		
			12.500,00 €
	TOTALE OPERE DI CONSOLIDAMENTO + ONERI PROFESSIONALI		**130.702,11 €**

3. Valutazione del capannone ad uso industriale

Valore del terreno (corte map. 539 e map. 717): 2520 mq x 20,00 €/mq = 50.400 €;

Valore del capannone industriale

(map. 539): 853,50 mq x 500,00 €/mq = 426.750,00 €;

Opere di ricostruzione copertura e

oneri professionali (cfr. par. 2.1): - 74.471,89 €;

Opere di consolidamento strutturale e

oneri professionali (cfr. par. 2.2): - 130.702,11 €

Totale: **271.976,00 €**

Riduzione del 15 % (difficile accesso

all'area, posizione sfavorevole): - 40.796,40 €

Riduzione del 10 % (ulteriori opere

di manutenzione da effettuare: impianti,

pavimentazione etc.): - 27.197,60 €

Totale: **203.982,00 €**

Valore arrotondato del compendio immobiliare: **200.000,00 €**

Architetto **Andrea Beconcini**

Via Cisa,12 19038 SARZANA (Sp) Telefono - Fax 0187/620355- E-mail info@studiobeconcini.org – beconciniandrea@pec.it

Partita Iva: 01046540116 – C.F. BCN NDR 67P15E 463U

Sarzana, 21.11.2017

Arch. Andrea Beconcini

ALLEGATI

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa;
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- OMI produttivo.