

FALLIMENTO n°74 / 2018
della società

con sede in Lucca, via Buia n.35

G.D. Dott. Carmine Capozzi

Curatore Dott. Marco Marchi

C.T.U. Per. Ed. Bruno Kostner

- 0 - 0 - 0 -

Con lettera del 15 marzo 2019 il Dott. Marco Marchi, nella qualità di curatore della società Linea Oro S.r.l. ha incaricato lo scrivente, Perito Edile Bruno Kostner, di aggiornare ed integrare la perizia di descrizione e stima dei beni Immobili intestati alla Società Fallita con sede in Lucca, Via Buia n° 35, codice fiscale già predisposta nelle more della procedura di concordato preventivo.

Premessa:

Ad oggi il sottoscritto C.T.U. ha completato, con la dovuta attendibilità, le operazioni necessarie per redigere la perizia degli immobili in Lucca Via S.Giorgio; Pistoia; Avenza-massa e Chiesina Uzzanese.

Mentre per l'immobile della sede della soc. fallita, (fabbricato in Lucca, escluso il piano terrestre, elevato su tre piani di uffici e locali espositivi oltre al soprastante appartamento a tetto dotato di altana, posto in Lucca, Via Buia angolo via Fillungo) allo stato non sono ancora ultimate le operazioni per le ricerche urbanistiche dovute per i disservizi degli archivi Comunali che hanno subito un notevolmente peggiorato con il sopraggiungere della Pandemia Covis.

Al contrario per l'appartamento in Lucca, via S.Giorgio, la ricerca urbanistica – edilizia è stato possibile svolgerla perché non si è reso necessario accedere agli Archivi delle pratiche edilizie del Comune, ma solo all'URP dove sono registrati solo i nominativi con l'elenco delle pratiche intestate al nominativo ricercato con data a partire dall'anno 1985. Le ricerche sono proseguite presso l'archivio storico di Piazzale verdi che è tutto scannerizzato e qui con la cordiale disponibilità dell'addetta ha potuto vedere se esistevano o meno pratiche intestate al vecchio proprietario fino all'anno 1985. Da tale ricerca, come verrà meglio specificato, sono state rintracciate solo due pratiche Dia riguardanti lavori di straordinaria manutenzione al manto di copertura del tetto

condominiale . Negli altri comuni ; Massa- Avenza ; Pistoia ; e Chiesina Uzzanese anche se le ricerche sono complesse è stato possibile portare a termine la ricerca Urbanistica , di cui verrà data adeguata risposta nello specifico capitolo di ciascun immobile .

ELENCO E DESCRIZIONE IMMOBILI DELLA PERIZIA

- **1° cespite**) ***La Piena Proprietà di un Appartamento per civile abitazione posto il Lucca*** nel centro storico al secondo piano di un fabbricato condominiale con ingresso da Via S. Giorgio al n° civico 19 mediante ingresso e ascensore a comune; (locato) .
- **2° cespite**) ***la piena proprietà di un Centro Medico posto al piano terra*** di un fabbricato condominiale elevato su 4 piani oltre il P.T. , posto alla periferia di Pistoia , in zona residenziale di fronte alla via Gora e Barbatole al n° civ. 148 G; (locato) ;
- **3° cespite**) ***La piena proprietà di fondo ad uso ufficio posto al piano terra corredato di locale seminterrato*** a cui si accede sia direttamente con scala interna che dall'esterno con scala e corridoio condominiale . E' posto in Avenza comune di Massa , nel corpo di un ampio fabbricato condominiale di ampie dimensioni che fronteggia la via Avenza-Massa con ingresso al n° civico 22B a breve distanza dal casello dell'autostrada Livorno -Genova (locato ad una agenzia di pratiche auto e assicurazione) ;
- **4° cespite**) ***La piena proprietà di Complesso immobiliare sito nell'abitato di Chiesina Uzzanese*** costituito da due distinti fabbricati , poco distanti tra loro, uno fronte strada pubblica l'altro sul retro corredati di comodo appezzamento di terreno pianeggiante destinato a viabilità interna , parte a parcheggio e prato . *Il primo edificio*, che fronteggia la via di S. Giuseppe, al N° 37 è in fase di ristrutturazione allo stato grezzo strutturale , destinato a ristorante- pizzeria su gran parte del piano terreno e in parte a scale con vano ascensore. Il piano primo ampia terrazza sul retro e parte ad abitazione sul fronte strada. *Il secondo edificio* , di forma quadrata ,elevato al solo piano terreno sito nella zona retrostante destinato a magazzino -laboratorio in disuso . E' corredato ,sull'area di pertinenza di tre modesti manufatti in muratura , in precarie condizioni strutturali , elevati al solo piano terreno destinati alla demolizione per l'utilizzo del rispettivo volume per l'ampliamento del fabbricato in ristrutturazione.

... %%% ...

Ricerche effettuate : sono state svolte le opportune indagini tra cui: visure telematiche presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari (Lucca, Pistoia, Pescia e Massa) per quanto attiene i titoli di provenienza ,trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli ; pratiche catastali in parte sono state effettuate in via telematica e in parte presso gli uffici specifici per esaminare le planimetrie catastali in vigore; ricerche storiche di ciascun immobile presso l'ufficio edilizia privata dei Comuni di Lucca , Pistoia - Massa e Chiesina Uzzanese ove sono stati presentate le relative domande per ricercare e acquisire i documenti Urbanistici e edilizi dei singoli immobili per verificare e/o accertare , in loco , la rispondenza o meno di ciascun immobile tra quanto assentito con gli atti e lo stato attuale dei singoli edifici ; infine rilievi , osservazioni visive , scatto di documentazione fotografica di ciascun immobile riportata nella relazione per una migliore comprensione dei rispettivi edifici .

Ai fini valutativi dei singoli immobili ,che nel loro insieme rientrano nella normalità , fatta eccezione del fabbricato in ristrutturazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo Comparativo per gli immobili ultimati e funzionali e per l'immobile in gran parte in corso di ristrutturazione e ampliamento , come base , è stato adottato il metodo a costo di costruzione dei lavori effettuati fino allo stato attuale E' stato così determinato un valore per unità di misura , a mq. di superficie commerciale, sia per fabbricati ultimati che per quello da ultimare. A completamento sono state effettuate indagini per conoscere ,alla attualità, l'andamento del mercato immobiliare locale delle singole costruzioni , presso addetti di agenzie immobiliari , professionisti , nonché titolari di imprese edili , oltre a consultare la banca dati dell'osservatorio OMI i cui valori per tipologia di immobili , seppure indicativi , rappresentano un supporto , tecnico - finanziario che si affina sempre più con la realtà . Dall'insieme di tali dati , svolte le opportune considerazioni in relazione allo stato di consistenza e condizioni di uso e manutenzione, di ogni singolo immobile , lo scrivente ha acquisito un complesso di dati tecnici , economici e comparativi , per determinare il più probabile valore di mercato prudenziale (al mq.) di ciascun immobile , nello stato di fatto e di diritto ,in cui si trova.

Condizioni di vendita degli immobili

Gli immobili più oltre trattati vengono venduti : a corpo e non a misura ; nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ; che ricadono nelle vendite forzate che non sono soggetti alla garanzia dei vizi occulti sia strutturali , che non si può garantire il regolare e adeguato funzionamento degli impianti di qualsiasi tipo ; in caso vi siano differenze non sostanziali della superficie commerciale calcolata non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo ,ed in merito alla loro storia urbanistica – edilizia si precisa che è stata ricostruita sulla base delle pratiche che è stato possibile reperire presso i relativi comuni , con le difficoltà del caso e sopra tutto con l'organizzazione degli archivi pubblici che spesso lasciano desiderare .

Con riferimento a quanto sopra viene applicata la riduzione di prassi , pari al 20% ,del più probabile valore commerciale stimato .

Inoltre gli immobili vengono venduti con le relative accessioni e pertinenze , come descritto dal C.T.U. il quale consiglia il potenziale interessato ,possibilmente assistito da un tecnico di sua fiducia, di prenderne visione della presente ,nei modi e termini indicati nel bando , per visionare lo stato dell'immobile che ritiene opportuno svolgere condizioni e stato di possesso , dei vincoli urbanistici e paesaggistici imposti dalle normative edilizie e ambientali , se esistenti , con le servitù apparenti e non , in virtù degli atti di provenienza e degli atti amministrativi della costruzione riportati nei titoli di provenienza visionati . L'immobile verrà trasferito con i censi e livelli ,eventualmente presenti nei titoli di provenienza , libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (quest'ultime con spese di cancellazione a carico dell'acquirente) .

Metodo di stima adottato

Premesso quanto sopra , con riferimento alla scienza dell'estimo si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato dei beni e il loro il conseguente valore a base d'asta , sia quello comparativo con stima diretta o commerciale ,con adozione di valori unitari determinati anche sulla base dei seguenti elementi tecnico-economici :

° Tipologia del bene ,stato di conservazione , consistenza e superficie dell'immobile (commerciale) determinata con la metodologia indicata in precedenza (come da Norma UNI 10750/05) , rifiniture , funzionalità degli spazi ;

- sue pertinenze e posizionamento territoriale ai fini funzionali derivati : dalla viabilità pubblica e privata di accesso ; inserito nel contesto urbano , tipologia visibilità affacci e luminosità ;
- stato di possesso del bene ;
- materiali e soluzioni tecniche e architettoniche adottate sia nelle rifiniture che nell'impiantistica
- appetibilità commerciale dell'immobile con assunzione di valori unitari comparativi come in precedenza indicati , tra cui anche i dati pubblicati dall'OMI per immobili simili o assimilabili .
- *In merito all'immobile di Chiesina Uzzanese ,per il fabbricato principale in stato di ristrutturazione e al grezzo strutturale , la valutazione dello stato attuale è stata determinata a costo di costruzione, attribuendo alle opere edili strutturali esistenti all'incirca 1/3 del valore ad opera finita comprendente , ad oggi , la percentuale di valore dell'area su cui si eleva ,dei costi di progettazione il tutto ragguagliato nella specifica tabella della superficie Commerciale riportata nel corpo della descrizione dell'immobile . Mentre per il fabbricato di minore consistenza (laboratorio) essendo ultimato da diversi anni ed è in discrete condizioni si adatterà la stima per comparazione con valore unitario al mq. stimati in relazione alle condizioni strutturali e di conservazione in cui versa.*

Dall'insieme di tali dati lo scrivente ha determinato , con la dovuta approssimazione e attendibilità , il più probabile valore di mercato dello stato attuale,di ogni singolo immobile , per poi applicare successivamente la riduzione di prassi del 20% (per le condizioni in cui vengono venduti gli immobili come specificato ed nel paragrafo precedente) .

RELAZIONE

1° Cespite) In Comune di Lucca , via San Giorgio 19 - centro storico
la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione , posto tra il piano primo e secondo di un antico fabbricato condominiale di più ampie dimensioni con accesso da via S.Giorgio al civico n.19 mediate loggia , scale e ascensore a comune .
Si articola su una configurazione rettangolare allungata dotata di un avancorpo centrale posto sul lato destro il tutto così articolato e posizionato : dal pianerottolo delle scale condominiale si accede al vano ingresso di forma quadrata munito di finestra che si

affaccia su corte interna . Proseguendo si entra nel comodo soggiorno di forma rettangolare da cui si accede : sulla destra ad un ripostiglio di piccole dimensioni , che rimane nascosto da una specie di libreria incernierata, ove tra le varie cose è presente il contatore del gas disagiata da raggiungere e non ventilato in modo idoneo . In proposito si fa notare che nella schematica planimetria del catasto (datata anno 1964) il ripostiglio era un passaggio di collegamento con l'adiacente e menzionato avancorpo. Proseguendo ,dal soggiorno, si attraversa un modesto vano centrale di passaggio utilizzato come tinello-pranzo , che è una specie di crocevia , da cui si accede all'avancorpo mediante tre scalini a salire composto ove ; sulla sinistra trovasi l'angolo cottura piuttosto piccolo ; sulla destra la camera matrimoniale dotata bagno con vasca e dalla parte opposta un'appendice che originariamente era aperto con il menzionato ripostiglio che si affaccia sul soggiorno . Sempre dal tinello inizia un corridoio con finestra che disimpegna : il bagno con doccia ove è presente la caldaia dell'impianto di riscaldamento a termosifone ; due camere da letto ,una piccola e l'altra di medie dimensioni . Nel soffitto del corridoio è presente la botola per l'accesso al sottotetto , di altezza limitata , utilizzato come ripostiglio e passaggio tubazioni e corrugati di vari impianti .

La consistenza dell'U.I. si completa con un ripostiglio posto vicino alla prima rampa di scale condominiali , adiacente l'ascensore , sito in fondo alla loggia a comune a cui si accede da Via S. Giorgio dal n° civico 19 . Il tutto come da documentazione fotografica che segue

Posizione urbana rilevata da Google



Vista dell'ingresso condominiale di Via S. Giorgio 19



Ingresso e Interni



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



Vista degli esterni

Vista da corte Marovelli



Vista su corte Marchiò



Vista su corte della Neve



vista del bagno probabilmente abusivo



Estratto di mappa fuori scala Foglio 130 mapp. 324 /8 e 330 /11



Planimetria catastale fuori scala F.130 mapp. 324 sub/8 e 330 sub 11

Presentazione: 03/03/1986 - Data: 09/11/2017 - n. L.00123140 - Richiedente KOSTNER BRONCO

MODULARIO
P. 22 mod. 492

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN VIGORE DAL 15 APRILE 1978, N. 659

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di L U C C A Via S. Giorgio

Ditta _____ proprietario _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di L U C C A

Piano terra

P. 2

130 { 324/8
330/11

Scala lettoce.
130 MAPPALE 324/8
330/11

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
MARCHI Giuseppe
Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Lucca

DATA 27/2/1986

Firma: _____

CATASTO URBANO
CLASSAMENTO DAL TAVOLO CON/SENZA
SCRAFFAMENTO TOTALE / ESTERNO
DATA SCRITTURA (eventuale) _____
DATA CLASSAMENTO _____
IL TECNICO INFERENTE _____

Comune di Lucca
CATA
rot. n° 3367

130

130

Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile non si affaccia sulla stretta e buia via S. Giorgio ma nel lato opposto e quindi interno alla stessa. Le condizioni interne denotano una decorosa conduzione di uso e conservazione come appare all'aspetto visivo per la periodica manutenzione che svolge l'inquilino. Le rifiniture, i materiali impiegati e gli impianti sono quelli tipici degli anni 70-80. Va rilevata l'ottima illuminazione naturale dei locali, che prendono luce e sole su tre lati con finestre che si affacciano su corti interne e in parte su edifici più bassi e/o distanti da quello di cui trattasi. Le parti condominiali interne quale: il portone e l'androne di accesso; il vano scale e l'ascensore si presentano in normali condizioni di uso e funzionali. La presenza dell'ascensore, che nei palazzi di Lucca è piuttosto raro e si dimostra molto utile è apprezzato a Lucca. Completa inoltre in quadro funzionale il piccolo ripostiglio-cantina, al piano terreno, limitrofo all'ascensore.

Possesso (locato)

Inizialmente l'immobile era locato al _____ (dante causa e deceduto) a cui è subentrata la moglie _____, con contratto di locazione del 29.08.02, con decorrenza del 1.9.02 della durata di anni 4+4 a decorrere dal 01.09.2002 per l'importo annuo di € 5.640,00, pari a € 470,00 mensili. Atto registrato a Lucca il 04.09.2002 al n. 3705 serie 3.

Attualmente la conduttrice paga € 564,74 mensili pari a € 6.776,88 annui come riferito dal curatore. Il contratto di locazione scade in data 31 agosto 2022, per il quale la curatela, a mezzo raccomandata, ha dato disdetta del contratto alla scadenza della data di cui sopra. In caso di aggiudicazione a soggetto diverso del locatario l'immobile dovrà essere consegnato libero da persone e cose.

Consistenza (superficie commerciale)

- superficie appartamento (interna+pareti interne+1/2 portanti)
e al netto della superficie demolita del baganomq. 122,00 circa
- superficie ripostiglio p.t. “ “ mq. 4x 25%=mq. 1,00 “

superficie commerciale mq. 123,00 circa

Caratteristiche tecniche costruttive e rifiniture:

- struttura portante verticale in prevalenza costituita da muratura in mattoni pieni come si evince dalle foto scattate ove si nota chiaramente la tipologia muratura nelle zone non intonate ;
- struttura portante orizzontale non rilevate visivamente ma data la tipologia di costruzione si ritiene che sia in legno (travi ,travicelli e mezzane) ove non sono stati notati , all'esame visivo ,avvallamenti di rilievo che possano fare ritenere che vi siano zone critiche di instabilità .
- pareti divisorie parte in forati e parte in mezzane per ritto intonacate ;
- intonaci interni tipo civile abitazione in parte ricoperti con carta da parati ;
- pavimenti in ceramica e moquette nelle camere;
- rivestimenti dei bagni e del cucinotto in ceramica;
- infissi interni ,parte in legno al naturale con vetri all'inglese e parte tamburati laccati con cornice perimetrale interna ;
- infissi esterni in legno al naturale con scuroli protetti da veneziane e/o stuoini ;
- impianto elettrico sottotraccia non sfilabile con vecchio quadro elettrico , posto all'interno di un armadio a muro ,corredato di interruttori vari e sembra di salvavita il tutto in condizioni obsolete e contatore nella loggia comune;
- impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio ; caldaia stagna istallata nel secondo bagno ,posto accanto al corridoio , alimentata a gas metano ;
- l'impianto di adduzione del gas è composto di contatore del gas metano istallato nel citato piccolo ripostiglio del soggiorno (nascosto da un libreria che ruota su cerniere) con la tubazione di distribuzione del gas in parte a vista e parte incassata nelle murature , che per quanto è stato possibile verificare non risulta protetto , nelle parti incassate, da controtubo corrugato in plastica . Inoltre si rileva che il citato contatore , completamente sepolto da suppellettili su indicazione dello scrivente , l'inquilina ha sgombrato subito il piccolo locale consentendo così la circolazione dell'aria mediante la griglia posta in alto che si affaccia su sottostante corte .
- Impianto di scarico delle acque dei servizi e cucina ,si presuppone che confluiscono nel condotto pubblico.

Confini: scale condominiali, corte interna, beni o aventi causa,
beni o aventi causa, s.s.a.

Referenze catastali: l' unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 130 con i mappali 324 sub.8 e 330 sub.11 graffati, categoria A/4, classe 8, vani 6,5, R.C. € 419,62 , rappresentata nella planimetria , già riportata in precedenza , depositata all'UTE di Lucca in data 03-03-1986 (che si allega) non corrisponde sufficientemente allo stato di fatto in quanto non è riportato il ripostiglio a cui si accede dal soggiorno che occupa la parte finale dell'appendice della camera matrimoniale .

N.B. In proposito si rammenta che nell'atto Stefani del 2 agosto 1961, (riportato nel capitolo provenienza) risulta che l'immobile , a tale data , era mancante di planimetria catastale benché censito al N.C.E.U. nel foglio 130 , mappali 324 e 330 con sub. da destinarsi " in quanto sfuggito all'accertamento " . A seguito della voltura catastale del menzionato atto un tecnico dell'ex UTE (Ufficio Tecnico Erariale) di Lucca, in data 10 ottobre 1964 ha svolto il sopralluogo all'appartamento per rilevarne la sua composizione, descrizione sintetica e compilazione del modello 5 redigendo nella pagina retrostante la planimetria schematica dell'appartamento del tutto simile allo stato attuale fatta eccezione per un piccolo avancorpo del bagno posto in adiacenza alla camera matrimoniale e la cucina .

Provenienza: il bene è pervenuto alla soc. :

-con atto di modifica ragione sociale della soc. del Notaio Costantino del 25.11.2014 rep.n.104183 registrato a Lucca il 02.12.2014 al n. 7505/1t trascritto a Lucca il 02.12.2014 al n. part.11058.

- il bene era pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle società del Notaio Costantino del 07.08.2012 rep.n.101298 registrato a Lucca il 08.08.2012 al n. 5965 e trascritto a Lucca il 09.08.2012 al n. part.8034.

- il bene era pervenuto da con atto del Notaio Costantino del 20.01.1994 rep.n.38637 registrato a Lucca il 09.02.1994 al n.446 e trascritto a Lucca il 15.02.1994 al n. part.1936.

- Al dante causa era pervenuto con il citato atto del Notaio Stefani Ferdinando di Lucca n° 14035 del 02 – 08 - 1961 Reg. a Lucca al N° 437/I dalla Sig.ra , vedova , nata in U-S-A. il alla quale, come riportato nell'atto di cui sopra , l'immobile le era pervenuto con atto del notaio Costantino Della Santa n° 2354 rogato in data 28 dicembre 1918.

URBANISTICA :

Con riferimento alle ricerche effettuate presso l'uff. URP e l'archivio storico del Comune di Lucca ,per l'appartamento di cui trattasi non risulterebbero , essere stati rilasciati e/o presentati atti amministrativi di rilievo sia a nome dell'originaria proprietaria , originaria proprietaria , che del che lo acquistò nel 1961 , nonché a nome della , dante causa della soc. Fallita .

Gli unici atti edilizi rintracciati all'URP del Comune di Lucca sono due autorizzazioni edilizie per lavori di riparazione del tetto e più precisamente : la n° 209 dell'anno 1979 e la n° 135 del 1980 per opere di consolidamento e ristrutturazione del tetto.

Il dante causa dell'immobile , , aveva acquistato con il menzionato atto del Notaio Stefani Ferdinando di Lucca n° 14035 del 1961 , l'immobile così descritto “ in cattivo stato di conservazione e manutenzione “ .

Allo stato si presenta in decorose condizioni dotato di impianti , rifiniture e materiali caratteristici degli anni 70-80 . Ciò fa ritenere che siano state apportate modifiche distributive interne, di cui non è stato rintracciato il relativo titolo edilizio , con lavori di straordinaria manutenzione privi degli opportuni atti amministrativi , ma che si ritiene sanabili , con opportuno atto amministrativo e relative sanzioni che al momento non sono quantificabili esattamente . Inoltre si fa rilevare che la porzione in avancorpo del bagno posto a sud ,tra la cucina e la camera da letto da cui ha accesso, non corrisponde , esternamente , allo schema della planimetria svolta dal Tecnico dell'UTE nell'anno 1964 ove l'avancorpo ,di circa 2 mq ,. non è rappresentato ma è presente nella planimetria in atti depositata al N.C. E. U. nell'anno 1986 prot. 3147 (vedasi le due planimetrie riportate in precedenza) . Non essendo stato rintracciato alcun titolo edilizio in merito a nome dell'allora proprietario (sig.) all'esito delle ricerche svolte all'URP , all'archivio storico e/o Condono Edilizio lo scrivente , allo stato delle conoscenze, non è in grado stabilire con certezza, se trattasi

o meno di opera abusiva o di errore grafico commesso dal tecnico dell'UTE nel redigere la citata planimetria schematica del 1964 .

In relazione a tale incertezza lo scrivente ha ritenuto doveroso, a tutela del potenziale acquirente , di quantificare il presumibile minore valore dell'edificio ,per l'eventuale demolizione dell'avancorpo del bagno e le probabili sanzioni per le modifiche distributive interne . all'edificio

L'immobile , per le sue caratteristiche costruttive , materiali impiegati , titoli di provenienza si desume edificato ante 1942 , anzi ben prima visto che l'immobile di cui trattasi nell'anno 1961 è stato venduto dalla Sig.ra ,

l'appartamento di cui trattasi , dichiarando che gli era pervenuto con atto del notaio Della Santa Costantino n° 2354 rogato il 28 dicembre 1918 .

STIMA

Con riferimento a quanto precisato nella premessa in merito ai criteri di stima adottati per gli immobili si è tenuto conto : della loro destinazione ,localizzazione, stato manutentivo , funzionalità e appetibilità commerciale . Per quanto attiene gli eventuali costi , pari al minore valore dell'immobile . Inoltre si è tenuto conto degli eventuali abusi edilizi, in particolare per il bagno , di cui lo scrivente ha i dubbi come sopra esposti . Premesso quanto sopra lo scrivente ha ritenuto doveroso quantificare una somma equa e prudentiale che il potenziale acquirente dovrà farsene carico . A questo riguardo il rischio che abusi edilizi indicati nella premessa , debbano essere sanati , particolare l'avancorpo del bagno e i lavori per rendere a norma l'impianto di distribuzione del gas , comprese le modifiche interne , effettuati calcoli e le considerazioni di carattere generale a corpo è stata determinata un somma di valutata in € 23 .000,00 (ventitremila) ritenuta equa per le pratiche edilizie e gli eventuali lavori di demolizione del piccolo avancorpo del bagno , (escluse spese tecniche) comprendenti anche le sanzioni per la sanatoria dei lavori interni eseguiti in assenza dell'atto amministrativo . Tenuto conto del ventaglio di valori unitari acquisiti all'esito delle ricerche effettuate , visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI , tenuto conto che trattasi di abitazione civile locata, ben illuminata per la sua posizione con affitto più basso della media però con contratto in scadenza nel settembre 2022 che l'immobile è inserito nel contesto di un fabbricato condominiale dotato di ampio androne con ascensore (molto interessante) e poco distante dalla principale via del centro storico (circa 70 metri) , considerato che il mercato delle compravendite ,nel

centro storico di Lucca, è in fase di ripresa. svolte le opportune considerazioni, raffronti e calcoli ha determinato un valore unitario di € 2.000 mq. per la superficie commerciale di 123 mq. circa, si ottenendo un valore di complessivi € 246.000,00. In relazione a quanto sopra abbiamo che il più probabile valore di mercato, al netto delle spese per gli abusi edilizi, ammonta a complessivi € 223.000,00 in cifra tonda. Trattandosi di vendita a corpo e non a misura; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; che ricade tra le vendite forzate che non sono soggette alla garanzia dei vizi occulti sia strutturali che del regolare e adeguato funzionamento degli impianti; ed in caso vi siano differenze non sostanziali della superficie commerciale calcolata non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo (in proposito vedasi il capitolo Condizioni per la vendita all'asta a pag. 4).

Con riferimento a quanto sopra viene concessa la riduzione di prassi, dal 20% del valore commerciale stimato.

*Tutto ciò premesso abbiamo che il valore base dell'immobile, per la vendita a procedura competitiva è così articolato: di € 223.000.000 - 20 % = **pari a € 178.000,00 in cifra tonda**, pari a € 1447 al mq.*

--- % ---

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Lucca:

- Nota di Iscrizione n. 5453 del 21.12.2004

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, atto del Notaio Domenico Costantino del 15.12.2004 rep.n.82910 a favore

- Nota di Trascrizione n.1626 del 12.02.2018

Decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Lucca del 04.08.2017 rep.n.16/2017 a favore della massa dei creditori.

- Nota di Trascrizione n. 12877 del 27.11.2018

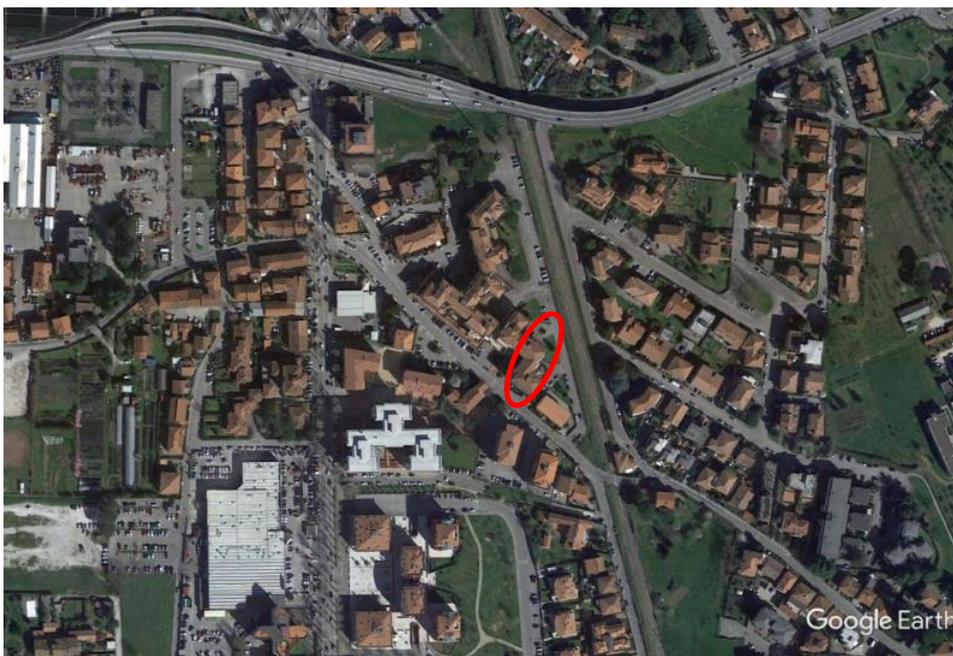
Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 28.07.2018 rep.n.162/2018 a favore della massa dei creditori.

--- % % % ---

2° Cespite) In Pistoia, via Gora e Barbatole n° 148 G

La piena proprietà di un ampio ambiente destinato a centro medico polivalente posto al piano terreno , di un più ampio fabbricato condominiale composto di 12 ambulatori oltre a locali per servizio , ampia sala di attesa con salette laterali . Il tutto sito in zona semiperiferica della città caratterizzata da residenze singole , condomini , attività produttive e commerciali che dista poche centinaia di metri dal centro urbano nonché da paesi e centri residenziali più distanti , trovandosi a breve distanza dalla via di forte scorrimento denominata “ Porrettana “ per cui facilmente raggiungibile da vari utenti sia cittadini che dai paesi limitrofi . Si tratta di un ampio locale ad uso direzionale di forma regolare ma articolata denominato interno alla via comunale Gora e Barbatole con ingresso principale al n° civico 148 / G . E' dotato , sul fronte principale , oltre al marciapiede condominiale di una resede esclusiva per parcheggio di auto , nonché di altra resede esclusiva di forma irregolare ,sita nel lato posteriore di forma irregolare, adesa all'immobile e confinante con un piazzale irregolare e strada pubblica di modesto traffico .

Fotografia aerea tratta da Google



Ingresso centro medico



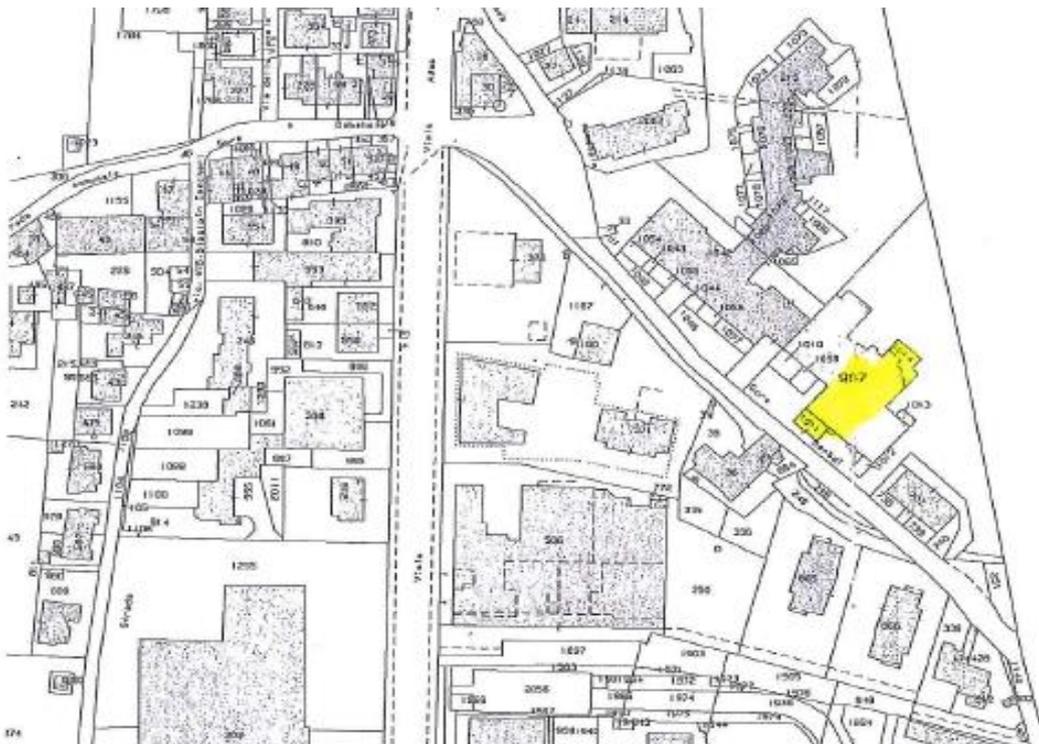
Prospetto principale fronte strada



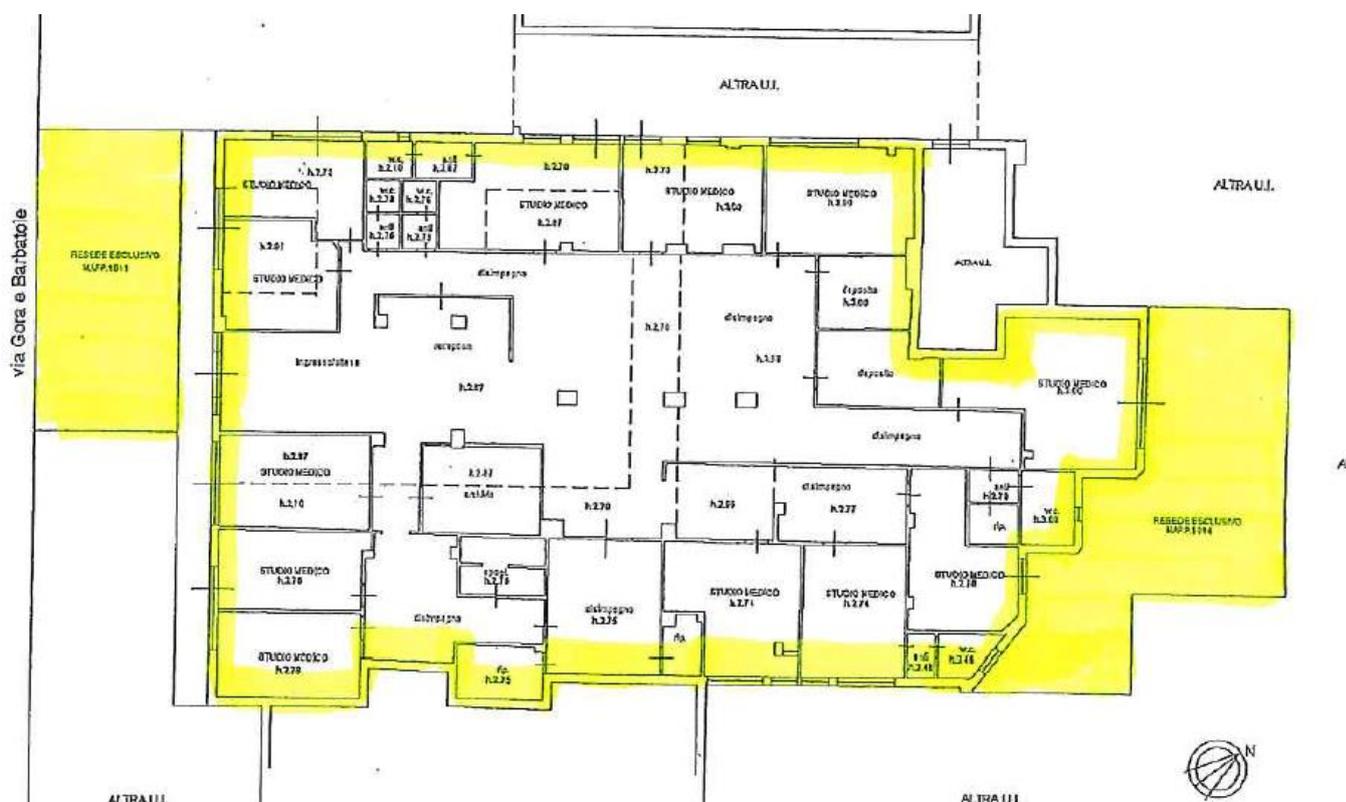
Lato Posteriore



Estratto di mappa fuori scala F. 178 mapp. 967 sub 57



Planimetria Catastale aggiornata – fuori scala

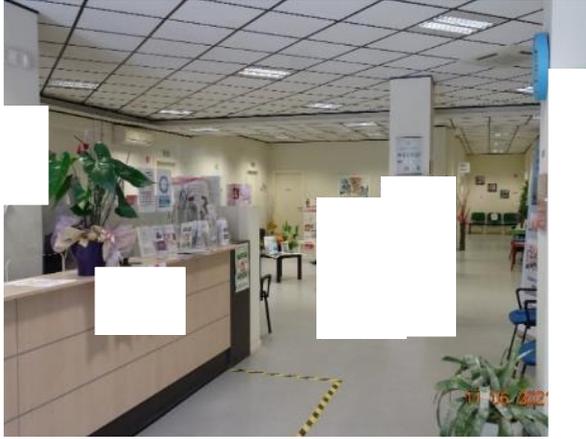


Descrizione sintetica interna : Nel lato via pubblica superato lo spazio esclusivo che fronteggia il complesso si entra nel comodo ingresso principale ove è presente la reception che si affaccia su un'ampia sala centrale di attesa articolata con spazi laterali corredati di poltrone sedie e tavolini per gli utenti . I colori chiari e l'efficiente illuminazione artificialmente attribuiscono all'ampia sala di attesa una illuminazione intensa simile a quella naturale. *I dodici studi medici che compongono il complesso medico* sono posizionati lungo il perimetro dell'ampia zona di attesa . Hanno consistenza variegata a seconda delle esigenze delle patologie dei pazienti e sono dotati di ampie vetrate , in parte apribili , che si affacciano lungo i tre lati esterni dell'edificio , che consentono una ottimale illuminazione naturale e ricambio di aria dei singoli ambienti . Completano la consistenza tre servizi igienici dotati di anti bagno ; un servizio igienico per portatori di handicap ; alcuni locali di servizio tipo spogliatoi , ripostigli , disimpegni e/o corridoi , archivio , magazzino , locale quadro elettrico e di cablaggio . Completano il tutto le due aree scoperte pertinenziali , una sul davanti e l'altra sul retro destinate a parcheggio . Il tutto visualizzato nella planimetria catastale di cui sopra e documentazione fotografica già espressa e in appresso .

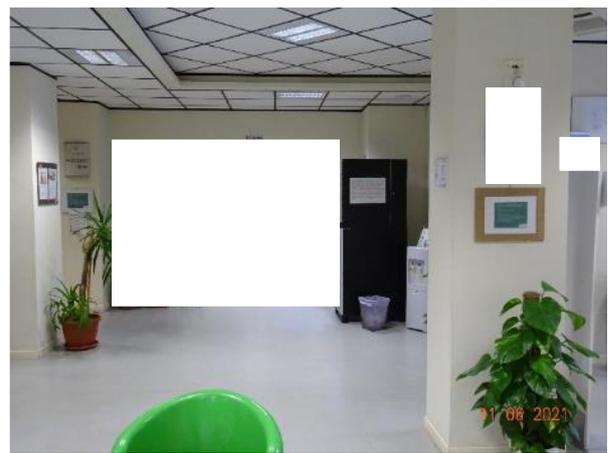
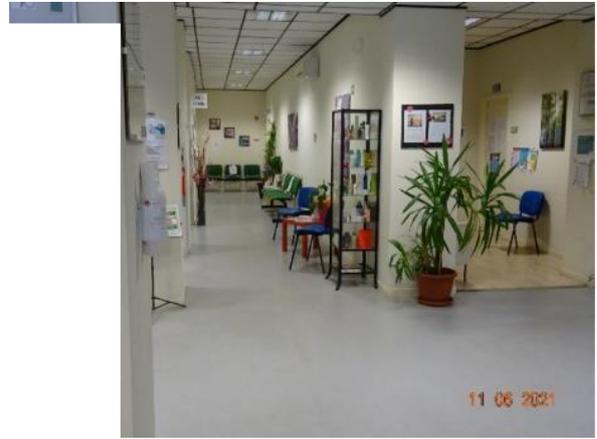
Inoltre spetta la comunanza sulle parti condominiali dell'edificio come per legge .

Foto degli interni

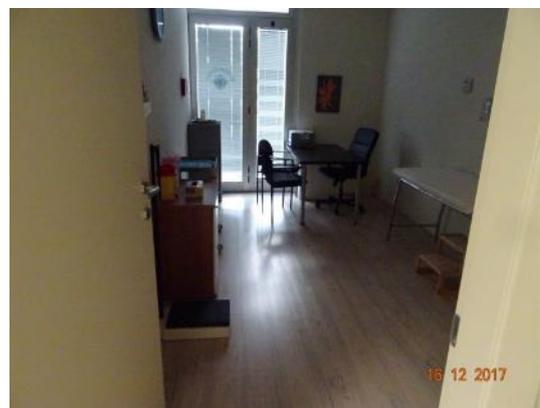
Reception



sala di attesa



esempi ambulatori



Possesso

L'immobile è locato alla società con contratto di locazione del 23.02.2012 registrato a Pistoia il 14.03.2012 al n.1602 della durata 6+6 dal 01.03.2012 al 28.02.2018 rinnovabile di sei anni in sei anni in mancanza di disdetta con raccomandata almeno 12 mesi . Allo stato l'immobile risulta occupato , per i tacito rinnovo del contratto con scadenza il 28 febbraio 2024 .

Il canone concordato dal 4° anno in poi ,soggetto alle rivalutazioni Istat,era di € 36.000,00. Annuì . Ad oggi l'affitto mensile ammonta a € 3.084,73 pari a complessivi € annui 37.016,76 in c.t con la prossima scadenza al 28 febbraio 2024.

Caratteristiche tecniche e rifiniture:

- Struttura condominiale portante verticale con telai in c.a. costituita da colonne , travi e tamponature perimetrali in poroton o comunque in laterizio ;
- struttura portante orizzontale Soffitto , non ben osservata per le controsoffittature presenti. Comunque , data la tipologia dell'edificio si ritengono in laterizio armato;
- pareti divisorie interne in cartongesso doppio strato con rifiniture tipo intonaco a civile abitazione ;
- intonaci esterni rifiniti con prodotto sintetico spatolato tipo graffiato;
- pavimenti parte in parquet di legno flottante e parte in quadroni in linoleum di circa 60 x 60 cm. ;
- pavimenti bagni e locali di servizio in ceramica gres;
- rivestimenti nei bagni in ceramica smaltata e accessori in porcellana di colore chiaro ;
- infissi interni in legno tamburato laccato bianco;
- infissi esterni in alluminio dotati di vetro camera ;
- impianto elettrico sfilabile con salvavita e messa a terra e quadro elettrico , nello specifico locale , dotato di interruttori magnetotermici e salvavita;
- contro-soffittatura degli ambienti in pannelli prefabbricati sostenuti da struttura metallica con alloggio delle plafoniere dell'impianto elettrico illuminante ;
- impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore interne e unità esterne , tipo pompe di calore , poste nella resede retrostante a breve distanza dalla facciata del fabbricato;

Provenienza: il bene è pervenuto alla _____ con atto di modifica ragione sociale della _____ del Notaio Costantino del 25.11.2014 rep.n.104183 registrato a Lucca il 02.12.2014 al n. 7505/1t trascritto a Pistoia il 02.12.2014 al n. part.5731.

Alla _____ il bene era pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle società _____ del Notaio Costantino del 07.08.2012 rep.n.101298 registrato a Lucca il 08.08.2012 al n. 5965 e trascritto a Pistoia il 04.09.2012 al n. part.4761.

Alla società _____ il bene era pervenuto con atto di acquisto da _____ del Notaio Costanza Ancilotti del 12.12.2003 rep.n.6619 trascritto a Pistoia il 20.12.2003 al n. part.8640.del 6.5.82

A _____ era pervenuto dall _____ con atto del Notaio Novelli del 12.06.1998 rep.n.166874/6103 registrato a Lucca il 26.06.98 al n. 1766 e trascritto a Pistoia il 26.06.98 al n.2842.

All' _____ era pervenuto dal _____ con atto del Notaio Novelli del 22.12.93 rep.n.131203 registrato a Lucca il 10.01.94 al n.123 trascritto a Pistoia il 11.01.94 al n. part.168.

Alla _____ era pervenuto dalla società _____ con atto Tolomei del 18.05.91 rep.n.63044 registrato a Castelnuovo Garfagnana il 07.06.91 n.439 e trascritto a Pistoia il 17.06.91 al n. part.2920.

Alla _____ era pervenuto con atto del Notaio Tolomei del 01.07.86 rep.n.29028 registrato a Castelnuovo Garfagnana l'11.07.86 al n.727 e trascritto a Pistoia del 01.08.86 al n. part.2588.

Urbanistica: il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte di un complesso immobiliare di ben più ampie dimensioni edificato con:

-) Permesso di Costruzione n. 58 del 16.03.77 corredata di certificato di collaudo delle strutture in C.A. del 9-aprile 1980; .
-) Variante in corso d'opera n.1 del 06.01.81 (ove l'unità immobiliare aveva destinazione negozio) ;
-) Agibilità pratica n° 532 del 6 maggio 1982
-) domanda di Condono Edilizio n. 45905 del 04.03.86 per la quale è stata

rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria n.90/1992;

-) DIA 328 del 21 febbraio 2007
 - Comunicazione di fine lavori di cui sopra protocollo 19134 del 27 marzo 2008
-) SCIA Segnalazione certificata inizio attività n° 358/ 2012 su fabbricato direzionale e magazzini ;
-) SCIA a variante della precedente pratica edilizia del 22/02/ 2012 r n.2338 /01 per modifiche interne e cambio di uso in ambulatori , con ampia relazione e dati
-) ATTESTAZIONE di agibilità e d'uso del complesso di cui sopra , con atto del Geom. Lucarelli Giacomo , con comunicazione depositata al protocollo generale ivi registrata con il n° 34438 del 23 maggio 2012 ;
-) SCIA per installazione targhe tende e insegne di esercizio
-) CILA Pratica Edilizia prot. n.222/14 del 3-02- 2014 per lavori interni;
-) CILA Pratica Edilizia prot.n.2828/2014 del 6 -11- 2014per lavori interni;
-) CILA Pratica Edilizia prot.n.14984/2017 del 10-02-2017per lavori interni.

STIMA

Con riferimento a quanto precisato nella premessa circa i criteri di stima che sarebbero stati adottati ,per i singoli immobili , e precisamente : la loro localizzazione, stato manutentivo , funzionalità e appetibilità commerciale , visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI e tenuto conto che il mercato immobiliare dopo un lungo ribasso dei valori da oltre un anno presenta , seppure con prudenza , dati incoraggianti di ripresa. Considerato che si tratta di immobile in ottime condizioni , posto in zona facilmente accessibile anche dalla viabilità di forte scorrimento che scorre a breve distanza ; che è locato alla al canone annuale aggiornato di € 37.016 in cifra tonda ,svolte le opportune considerazioni , raffronti e calcoli , con riferimento alle ottime condizioni e funzionalità in cui si presenta lo scrivente ha determinato un valore unitario di € 1.500,00 mq. che moltiplicato per la superficie commerciale catastale mq. 568 circa , si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile , nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta a complessivi € 852.000,00 in cifra tonda .

Trattandosi di vendita a corpo e non a misura ; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ; che ricade tra le vendite forzate che non sono soggette alla garanzia dei vizi occulti sia strutturali ; del regolare e/o adeguato funzionamento degli impianti e se siano o meno a norma e adatti all'uso dell'immobile di cui è stata dichiarata l'agibilità ; in caso vi siano differenze della superficie commerciale calcolata non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita è a Corpo ; ed infine per eventuale non esatta ricostruzione della storia urbanistica-edilizia per le difficoltà e incertezze sul funzionamento degli archivi comunali . Con riferimento a quanto sopra viene applicata la riduzione di prassi , pari al 20% del valore commerciale stimato ,

*Tutto ciò premesso abbiamo che l'immobile , venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , visto e gradito dal potenziale acquirente , **ha un valore base per procedura competitiva** di € 852.000,00 – 20 % pari **a € 682.000,00 in cifra tonda** , a cui corrisponde un valore al mq. di € 1.200 , e rendita annua lorda del 5.50% circa del capitale investito .*

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Pistoia:

- **Nota di Iscrizione n. 2008 del 10.08.2005**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Ancilotti del 09.08.2005 rep.n.11297 , a favore della Banca Toscana Spa.

Annotamento n.976 del 24.10.2013 di proroga della durata del mutuo.

- **Nota di Trascrizione n. 998 del 12.02.2008**

Decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Lucca del 04.08.2017 rep.n.16/2017 a favore della massa dei creditori.

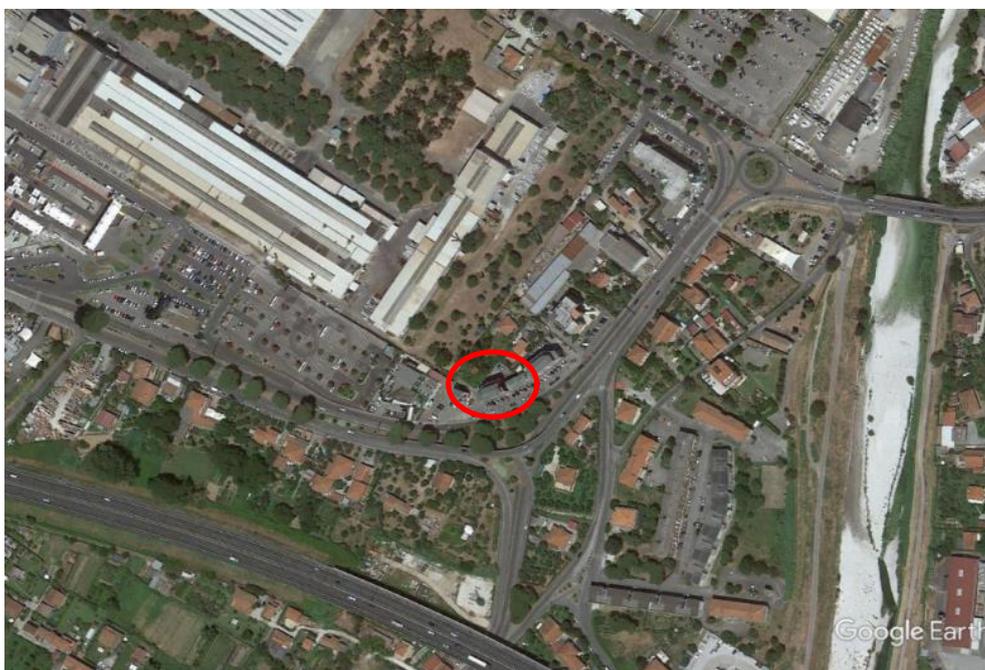
- **Nota di Trascrizione n. 6662 del 27.11.2018**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 28.07.2018 rep.n.162/2018 a favore della massa dei creditori.

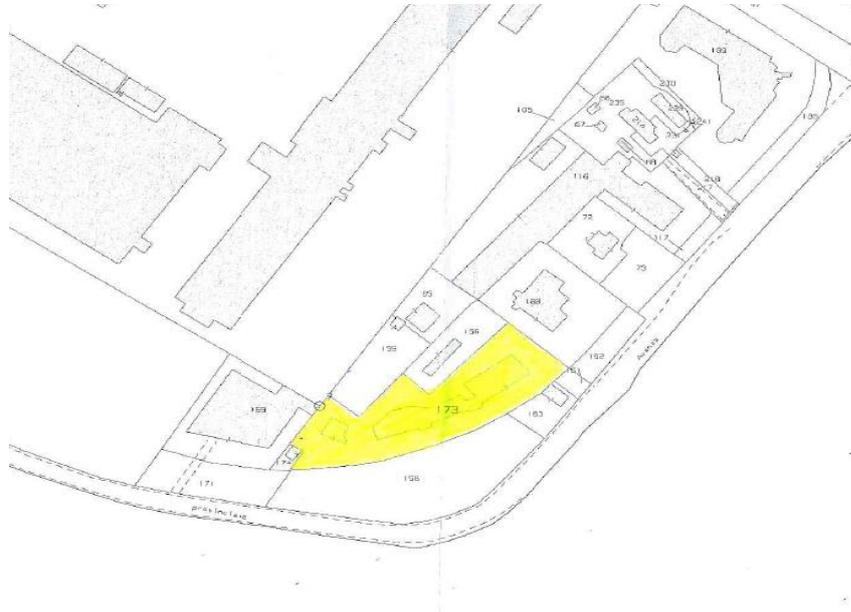
--- %%% ---

3° Cespite) *In Comune di Massa, via Massa-Avenza n.22/B, piano terreno , la piena proprietà di un locale ad uso commerciale utilizzato come ufficio per agenzia assicurativa , corredato di comodo vano al piano interrato raggiungibile sia dall'interno dell'agenzia ,con comode scale, che dall'esterno mediante scale condominiali che immettono in corridoio condominiale da cui si accede . Il tutto posto al piano terreno e interrato del fabbricato B di un complesso di quattro corpi edificati condominiali destinati prevalentemente a uffici e negozi che fanno parte del complesso denominato "Centro direzionale*

Posizionamento territoriale tratta da Google



Estratto di Mappa fuori scala



Planimetria catastale fuori scala non aggiornata



PIANO INTERRATO
h=250cm.



PIANO TERRA
h=300cm.

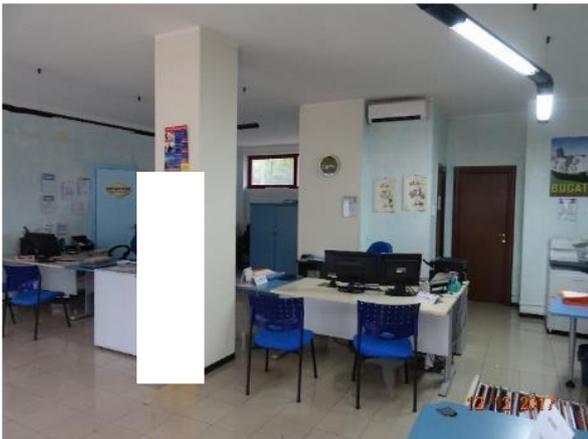
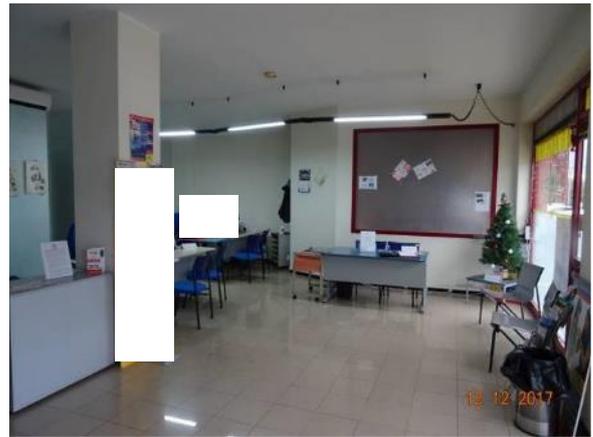
Descrizione sintetica dell'immobile

L'ufficio, posto al piano terra si compone, a quanto si evince dalla planimetria catastale di cui sopra, di un unico ambiente con modesto ufficio, dotato di due ampie vetrine e di due servizi igienici e del vano scale di accesso al sottostante piano scantinato. Nel suo insieme il locale è ben illuminato con le due ampie vetrine sul davanti e finestre alte sul retro. Allo stato è utilizzato per uffici dalla ditta Emporio assicurativo. Con la citata scala interna si raggiunge il sottostante e comodo locale parzialmente interrato, destinato ad archivio, dotato di due finestre alte sul retro

,per l'aerazione e parziale illuminazione naturale del locale . Si estende su una superficie minore ,rispetto alla superficie del piano terreno , ed è accessibile anche da scale esterne mediante corridoio condominiale .

E' corredato dei diritti di comunanza sulle parti comuni dell'edificio condominiale ,come per legge e da regolamento condominiale .e

Documentazione fotografica piano terra



Primo servizio igienico



Secondo servizio igienico

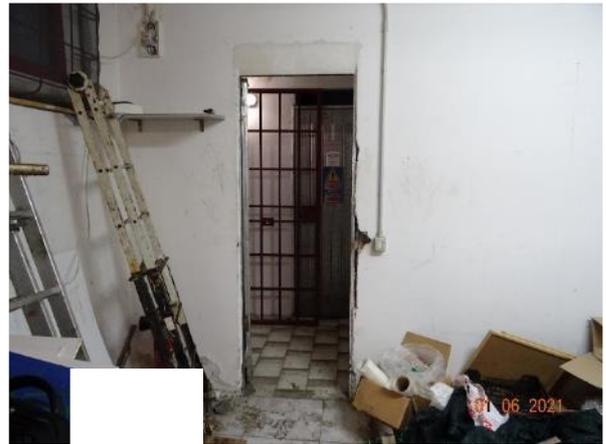


Foto locale cantina



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



Possesso

*L'unità immobiliare è locata alla società _____ ,
_____ con contratto 6+6 stipulato il 27.09.2007 per la
somma annua di € 17.160,00 , pari a € 1.430,00 Mensili registrato a Lucca il
28.09.2007 al n. 4924. Successivamente ridotto a € 1.100,00 mensili in data 01 – 01-
2016 come comunicato All'Ufficio dell'agenzia delle Entrate . Ad oggi ,con le
rivalutazioni annuali, il canone mensile ammonta a Euro 1.147,78 , per un totale annuo
di € 13.772 in cifra tonda , con scadenza del contratto al 30 settembre 2025 .*

Caratteristiche tecniche e rifiniture:

- struttura portante verticale in telai (colonne e travi) in c.a. con tamponatura in laterizio , che si presume sia di poroton . Presunzione dovuta alla presenza dell'intonaco ;
- struttura portante dei solai di orizzontamento in laterizio armato;
- pareti divisorie interne in parte in cartongesso e parte in forati
- scale interne di accesso al vano posto al piano interrato o in c.a. rivestite in marmo ;
- intonaci tipo civile abitazione;
- pavimenti in ceramica ;
- rivestimenti dei bagni in ceramica;
- infissi interni in legno tamburato ;
- infissi esterni in alluminio con vetro camera;
- al piano terreno Uffici impianto elettrico parte incassato sfilabile e parte a canaletta esterna in P.V.C. dotato di semplice e minimale quadro centrale con interruttori magnetotermici e differenziale salvavita; quello del piano interrato non è stato possibile accertare se è allacciato all'impianto elettrico del piano uffici oppure che sia stato reso autonomo dall'ex inquilino. In proposito si rammenta l'aggiudicatario di fare accertare , da un tecnico di sua fiducia , la correttezza o meno dell'impianto elettrico del piano primo e cantinato .
- impianto di riscaldamento a pompe di calore con unità esterne poste sul retro e n.3 split che servono anche per il condizionamento estivo e invernale del piano terreno ;
- impianto idrico allacciato all'acquedotto comunale e smaltimento liquami , si presume allacciato alla fognatura pubblica.
- Locale cantina si presume realizzato in cemento armato , tipo vasca , tenuto conto che non sono state notate particolari macchie di umido sulle pareti; completamente intonacato e imbiancato , pavimento in ceramica . Nel locale al momento dell'ultimo sopralluogo, 01-06-2021 erano

presenti materiali sparsi abbandonati dall'ex subaffittuario che occupavano parzialmente il vano e che l'affittuario provvederà a liberarlo allo scadere del contratto di affitto .

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione con qualche segno di umidità alla base delle murature lato Massa nella parte bassa delle murature del vano posteriore e in prossimità delle spallette delle vetrine che si notano anche all'esterno . Si tratta di umidità di risalita di non eccessiva consistenza e limitata nella parte bassa della muratura perimetrale sulla facciata condominiale lato mare e posteriore.

Consistenza (superficie commerciale):

- superficie negozio (interna+ pareti interne+ ½ portanti)..... mq. 107,00 circa
- “ magazzino interrato accessibile dall'interno mq.66x 60 %= mq. 40,00 “

superficie commerciale mq. 147,00 “

Confini: il negozio al piano terra confina con il mappale 173 sub.5, resede comune, vano scale comune mappale 173 sub.48, s.s.a. Il magazzino al piano seminterrato confina con corridoio e vano scale condominiale , mappale 173 sub.12, , terrapieno condominiale ,s.s.a.

Referenze catastali: l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Massa, al giusto conto, nel foglio 112 con il mappale 173 sub.6, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, mq.117, R.C. € 3.685,95 .

Si rammenta che la planimetria catastale , riportata a pag. 31 , non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi per la presenza della parete centrale che divide il locale in due parti . *In proposito vedasi pagina 38 che segue , ultimo paragrafo del capitolo Urbanistica , dove o scrivente ha indicato le patite catastali e presso il comune da svolgere con le presunte spese che verranno detratte dal valore dell'immobile nella relativo capitolo denominato Stima .*

La resede comune è censita nel foglio 112 con il mappale 173 sub.1; il vano scale, ascensore e corridoio delle cantine a comune è censito con il mappale 173 sub.48, bene comune non censibile ai sub.5-6-7-10-11-12-13-20-21-22-23-30-31-32-38-39-43-44; il

locale contatori comune è censito con il mappale 173 sub.50 , bene comune non censibile comune ai sub. 2-3-4-5-6-7-10-11-12-13-20-21-22-23-30-31-32-38-39-43-44.

Provenienza: il bene è pervenuto alla soc. Linea Oro Srl con atto di modifica ragione sociale della soc. del Notaio Costantino del 25.11.2014 rep.n.104183 registrato a Lucca il 02.12.2014 al n. 7505/1t trascritto a Massa Carrara il 02.12.2014 al n. part.7846.

Alla il bene era pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle società del Notaio Costantino del 07.08.2012 rep.n.101298 registrato a Lucca il 08.08.2012 al n. 5965 e trascritto a Massa Carrara il 10.08.2012 al n. part.5045.

Alla soc. il bene era pervenuto dalla soc. con atto del Notaio Carmelo La Rosa di Massa del 09.06.93 rep.n.21915 registrato a Massa il 16.06.93 al n.464 e trascritto a Massa Carrara il 15.06.93 al n. part.3616.

Situazione urbanistica: il complesso immobiliare di cui l'unità fa parte è stato edificato con Concessione Edilizia n.88-12-21 del 21.08.89 (costruzione edifici uso direzionale) e successiva variante autorizzata con C.E. n. 930020 del 28.01.93. e n° 936013 del 31-12-93 ; D.I.A n° 1996724 del 8-10-96 ; dichiarato Usabile con agibilità n° 11 del 16 febbraio 1999 come da richiesta del certificato di Agibilità presentato dalla ditta per il fabbricato B ove trovasi l'immobile in oggetto con allegati : Dichiarazione del Direttore dei Lavori ; Accatastamento ; Certificato di Collaudo delle Opere in C.A. ; Certificati di regolare esecuzione degli impianti ; ; Certificato di regolare esecuzione dell'allacciamento alla fognatura Pubblica ; Nulla Osta del Vigili del Fuoco .

Successivamente per l'unità immobiliare in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche edilizie : D.I.A. prot.n.24005 del 19.05.2005 per lavori interni per realizzare un servizio igienico in aggiunta a quello esistente oltre ad una parete divisoria che divideva l'ambiente in due parti tra loro comunicanti con porta. In corso d'opera è stata presentata variante con D.I.A. prot.n.0037106 del 02.08.2006. concernente la realizzazione di una parete per ricavare un locale per ufficio e lievi modifiche nel posizionamento delle aperture interne . Il lavori di cui alle citate DIA sono stati ultimati, come assunto dalla certificazione dell'Ing. D'Angina Bruno di Lucca del 06 settembre

2005 protocollata al n° 41547 , con la quale attesta l'ultimazione dei lavori , avvenuta in data 3 settembre 2005 , realizzati in conformità del progetto presentato . Successivamente è stata demolita la menzionata parete divisoria centrale, in assenza di titolo edilizio . Allo stato tale modifica richiede un semplice permesso edilizio denominato CILA TARDIVA da protocollare in Comune e il deposito ,All'Agenzia del Territorio (ex catasto) , della nuova planimetria catastale che raffiguri lo stato attuale dell'U.I. . Il Tutto per una spesa quantificata in € 3000 (tremila) comprendente ; la sanzione minima di € 1.000 (mille) , l'onorario del tecnico che predispose la pratica ; e il Docfa della nuova planimetria catastale dello stato attuale . **Spesa complessiva che ponendosi a carico dell'aggiudicatario viene detratta dal più probabile valore di mercato in appresso determinato**

STIMA

Con riferimento a quanto precisato nella premessa circa i criteri di stima che sarebbero stati adottati per i singoli immobili , in relazione alla loro localizzazione, stato manutentivo , funzionalità e appetibilità commerciale , visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI , e tenuto conto che trattasi di immobile ad uso terziario in normali condizioni , posto in zona facilmente accessibile e ben visibile dall'adiacente viabilità di forte scorrimento e a breve distanza dall'uscita dell'autostrada Livorno Genova ,lo scrivente , svolte le opportune considerazioni , raffronti e calcoli ha determinato un valore unitario di € 1.500,00 mq. che moltiplicato per la superficie commerciale calcolata in mq. 147 circa fa sì **che il più probabile valore di mercato dell'immobile , nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi € 218.000,00 in cifra tonda** , al netto della somma di € 3.000 per le citate pratiche edilizia e catastale , poste a carico dell'aggiudicatario .

Trattandosi di vendita a corpo e non a misura ; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ; **che ricade tra le vendite forzate non soggette alla garanzia** dei vizi occulti sia strutturali e del regolare e adeguato o meno del funzionamento degli impianti ; ed in caso vi siano differenze non sostanziali della superficie commerciale calcolata non potrà dar luogo . ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita a corpo ; e per l'eventuale omissione di eventuale pratiche edilizie non rintracciate presso gli uffici comunali ove regna un certo disordine organizzativo che potrebbe sulla regolarità urbanistica . Con riferimento a quanto sopra viene applicata

la riduzione di prassi , pari al 20% del valore commerciale stimato il tutto come in appresso

*Tutto ciò premesso abbiamo che l'immobile , venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , visto e gradito dal potenziale acquirente , **ha un valore a base procedura competitiva** di € 217.000,00 – 20 % = pari a **€ 174.000,00 in cifra tonda** , a cui corrisponde un valore di € 1.186 al mq. e una rendita da locazione annua lorda del 7,75 % circa del capitale investito..*

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Massa-Carrara:

- **Nota di Iscrizione n. 2682 del 24.12.2004**

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento , atto del Notaio Costantino del 15.12.2004 rep.n.82910 , a favore di .

- **Nota di Trascrizione n.967 del 14.02.2018**

Decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Lucca del 04.08.2017 rep.n.16/2017 a favore della massa dei creditori.

- **Nota di Trascrizione n.8327 del 29.11.2018**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 28.07.2018 rep.n.162/2018 a favore della massa dei creditori.

--- % % % ---

4° Cespite) La piena proprietà di complesso immobiliare in Comune di Chiesina Uzzanese (PT) composto da due fabbricati adiacenti e funzionali uno all'altro che vengono posti in vendita in unico cespite , descritti e valutati separatamente.

Si tratta di un complesso composto di due fabbricati poco distanti tra loro , posto nell'abitato del comune di Chiesina Uzzanese, (P.T.) lungo la via San Giuseppe ai n° civici 37 (ed altri non presenti per i lavori in corso) Che insiste su tre mappali , foglio 7 mappali 77. 894. 421 . che formano un'unica proprietà e saranno venduti come unico lotto , allo stato così composti .:

-A) Fabbricato commerciale e per civile abitazione di consistenti dimensioni in fase di ristrutturazione e ampliamento elevato, In gran parte, al piano terreno, destinato alla ristorazione- pizzeria – bar nonché accesso scale con vano ascensore per raggiungere il piano primo; in minore parte al piano primo destinato sul fronte via pubblica a abitazione con terrazza centrale; sul retro locali di servizio al ristorante che si affacciano ampia terrazza, Il Tutto individuati al N.C.U. mappali 77 e 894;

(superficie coperta piano terreno mq. 485 circa).

-B) Fabbricato destinato a laboratorio artigianale, posto all'interno della via pubblica, a cui si accede con passo carrabile che insiste, in aderenza al precedente edificio, con andamento nord- Sud, indipendente e isolato, di forma quadrata, elevato al solo piano terreno destinato a laboratorio artigianale, coperto a terrazza-lastricato, protetta della sola guaina impermeabilizzante di colore nero, accessibile con scala in muratura grezza dotata di sottoscala destinata a centrale termica, nonché i tre modesti e vecchi edifici elevati al solo piano terreno che insistono sull'area di pertinenza del laboratorio tutti destinati alla demolizione, compresa la scala, visto che il loro volume è stato utilizzato nel progetto di ristrutturazione dell'edificio commerciale e abitativo di cui al punto a)

Il laboratorio è Identificato nella mappa catastale con il mappale 421.

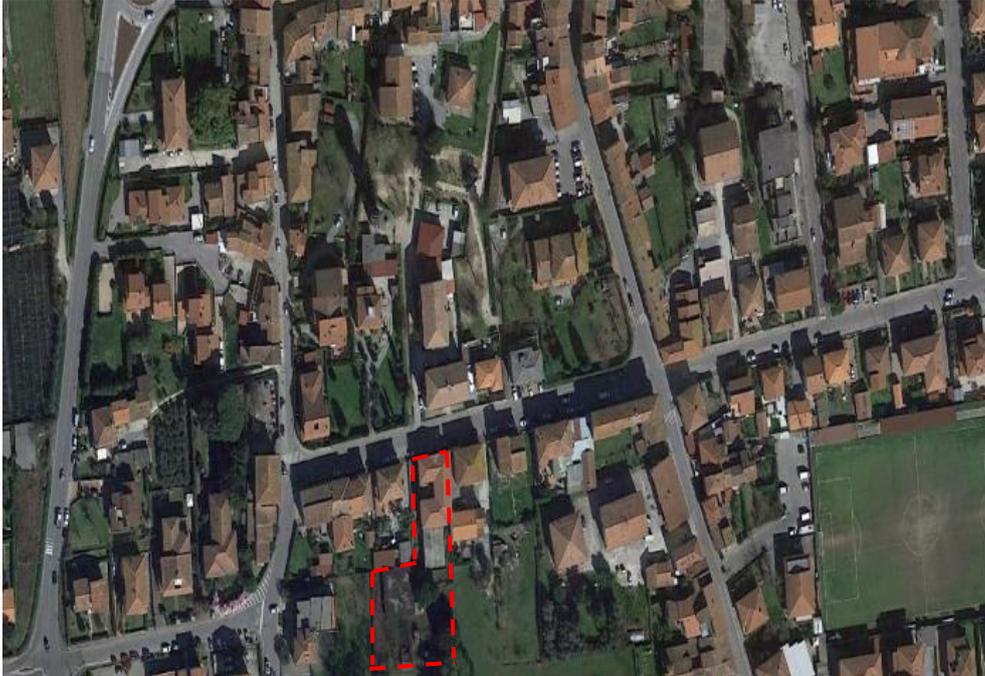
(Superficie coperta esclusa scala esterna e fabb. precari mq. 225 circa)

Premessa

Lo scrivente ritiene opportuno precisare che quanto sopra riportato è stato oggetto, nel 1993, di una unica procedura esecutiva n° 316/93 del Tribunale di Pistoia con vendita all'asta, a carico dei Sig.ri per il fabbricato commerciale ad uso commerciale per ristorante e un appartamento al piano primo; altro piccolo appartamento sempre al piano primo a nome della sorellaIl tutto con relativa pertinenza scoperta. la restante parte del complesso, è destinato a laboratorio corredato di area scoperta su cui sono presenti tre modeste vetuste costruzioni. Con l'esecuzione Immobiliare è stato posto all'incanto, esattamente, tutto il complesso immobiliare attualmente oggetto di procedura fallimentare. All'esito dell'asta pubblica il complesso è stato assegnato, come rilevato dal decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 1 luglio 2004 n° 63/04 cronologico n 358, rep. 876,

Reg. in data 16 luglio 2004 N° 1539 – trascritto a Pescia il 20 – 7 -204 al n° particolare
2625 e 2626 , alla _____ , dante causa della fallita

l tutto rappresentato nella foto tratta da Google e dall'estratto di mappa in appresso



Estratto di mappa fuori scala del Foglio 7 mappale 421



--- %%% ---

fabbricato principale mappali 77 - 894

-A) La piena proprietà di fabbricato ad uso commerciale in ristrutturazione

e ampliamento posto sul fronte della via pubblica denominata San Giuseppe al n° civico

37 di Chiesina Uzzanese. L'origine della costruzione risale al 1950, quando l'attuale territorio di Chiesina Uzzanese faceva parte del Comune Di Uzzano, come si rileva dal primo atto edilizio rilasciato nel febbraio dell'anno 1950.

Dall'anno 1963 Chiesina Uzzanese è diventato comune autonomo e l'immobile è stato ampliato in varie epoche con numerosi permessi edilizi fino all'anno 2007. Da tale epoca hanno avuto inizio i lavori di ristrutturazione e parziale ampliamento sulla base del Permesso di Costruire n°20/2007 e successiva variante dell'anno 2009. Allo stato la i lavori sono fermi da oltre 10 anni per intervenuti problemi economici sfociati nella procedura fallimentare di cui trattasi. Premesso quanto sopra la consistenza dello stato attuale dell'immobile viene articolata con riferimento alle piante del progetto di ristrutturazione e ampliamento, previsto nella citata variante del 2009. A tale scopo si allega un'ampia documentazione fotografica dello stato attuale (sia degli esterni che degli interni) nonché le relative piante raffiguranti la stato dei luoghi previsti, a opera ultimata. La descrizione della consistenza attuale dell'immobile é supportata dall'ampia ,documentazione fotografica. Tutto ciò al fine di consentire agli interessati di valutare le premesse economico -funzionali per partecipare all'asta competitiva tenendo conto di eventuali cambi di destinazione dell'edificio compatibili con l'attuale regolamento edilizio Comunale ..

Si precisa che tutto il complesso immobiliare di cui trattasi, composto di due edifici separati (l'attuale fabbricato commerciale e il laboratorio che viene descritto più oltre), pur descritti e valutati separatamente, sono di fatto funzionali tra loro per cui, in accordo con il Curatore saranno posti all'asta come unico Lotto.

Foto degli esterni





Foto degli interni piano terra



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



Foto degli interni e esterni del piano primo



Sintetica descrizione del Fabbricato in ristrutturazione

(*stato attuale*)

Piano Terreno :

- Porticato fronte via pubblica , nell'angolo nord-ovest realizzato su pilastri in c.a. ,di costruzione recente ,destinato a sala da pranzo e ingresso al ristorante-pizzeria. Da qui si accede alle due originarie sale da pranzo che si affacciano sulla via pubblica a sinistra ; e con la struttura del in c.a. del dell'ascensore a confine della proprietà ; sulla destra oltre che avere affaccio sulla stanza del Forno . Sulla destra un corridoio che disimpegna le vecchie cucine , oggi al grezzo e in fase di ampliamento ; oltre a locali di disimpegno sulla sinistra al grezzo da cui si accede al vano scale sopra menzionato per poi sfociare , verso sud. nell' ampio porticato coperto dalla terrazza destinata in parte a locali di servizio e in gran parte a grande sala da pranzo .
- **Piano primo** : Dal menzionato vano scale con ascensore , che confina con fabbricati di terzi , si accede : in direzione nord con locale disimpegno e ampio locale della struttura originaria , con affacci sulla via pubblica, dal quale si accede ad altro ampio locale , con terrazza ambedue di nuova costruzione e soprastanti il citato porticato del piano terreno ; in direzione nord si accede con due locali del vecchio edificio di cui uno sembra sia destinato passaggio e l'altro dovrebbe fare parte dell'appartamento ,piuttosto ampio da realizzare sul fronte via pubblica. A sud la struttura è completamente nuova composta ampio locale rettangolare e che si estende da est a ovest . A sud tre locali di servizio tra cui un montacarichi collegato con la sottostante cucina che si affacciano sulla grande terrazza posteriore con parapetto perimetrale che pare sia destinata a pranzo all'aperto .
- **Area scoperta di pertinenza** la parte ovest dell'area scoperta , a partire dalla via pubblica ,della larghezza di circa 4,30, è destinata a viabilità interna ,sia per raggiungere sia l'altro fabbricato (laboratorio 9) che il parcheggio di 12 auto di cui due stalli destinati a portatori di handicap come si rileva dal C.E.,

Caratteristiche costruttive stato attuale

- Struttura portante in parte è stata mantenuta la struttura originaria in muratura mista (pietra e mattoni) e gran parte rappresentata da strutture portanti in cemento armato costituiti da pilastri e travi in cemento armato con tamponamenti in laterizio di cotto tipo poroton, solai del piano primo sono in minima parte in laterizio originario e in gran parte in laterizio armato di idoneo spessore sia nelle zone dei pilastri che altre parti, compresi i soffitti nonché la struttura delle falde del tetto in laterizio con gronde in cemento armato. A titolo informativo si precisa che sono stati depositati, all'ex genio Civile, i progetti delle strutture, sia del Permesso di Costruzione originale che della variante.
- Manto di copertura dei tetti a padiglione in laterizio tipo portoghese;
- gli intonaci esterni del piano primo, in gran parte sono completi con l'ultima mano. Il tutto come evidenziato nella documentazione fotografica.
- Manca qualsiasi tipologia di impianto e le pareti divisorie, pavimenti, rivestimenti, infissi etc.;

Consistenza dell'immobile

Piano Terreno - due zone su pilastri dotate di soffitto in laterizio armato di cui: mq. 105 circa lato strada delimitato su due lati destinato a sala di pranzo e ingresso; sul retro mq. 170 circa, delimitato su tre lati, destinato a ampliamento cucina, locale di servizio, oltre ad ampia sala da pranzo, sottostante la terrazza del piano primo complessivi mq. 275 - Zone con strutture originarie e solai- soffitti nuovi oltre vano scale e ascensore in cemento armato per mq. 210 circa.

Totale di superficie 485 mq. circa. P.T.

Piano Primo - le zone destinate a terrazze, : la prima di mq. 50 circa, l'altra sul retro destinata, sembra, pranzo all'aperto, di mq. 180 circa, di complessivi mq. 230 circa. Le restanti zone delimitate in muratura e soffitti, parte vecchia e parte nuova con struttura in c.a. e tamponamento in poroton, intonacato all'esterno, sommano mq. 255 circa.

Totale superficie (coperta + scoperta) di mq. 485 circa. P.1°

Area di pertinenza scoperta come da progetto, carrabile a ovest, area a parcheggio sul retro, area a est, totale circa mq. 900 circa.

Stato di conservazione dell'edificio

Tenuto conto che i lavori sono fermi da oltre 10 anni ; che la porzione di costruzione coperta ,realizzata al piano primo è , con tetto completo , dotato di canali per la raccolta dell'acqua piovana , facciate intonacate in gran parte , con le due terrazze protette da guaina bituminosa che in alcuni punti non sono completamente rifinite o usurate dal tempo che provocano infiltrazioni sottostanti ed infine non vi sono stati atti vandalici di rilievo . Il tutto si presenta in uno stato funzionale , adeguato all'età e strutturale sufficientemente adeguato e predisposto ad eventuali cambi di destinazione , come in precedenza menzionato , compatibili con il regolamento Urbanistico .

Superficie commerciale (norma UNI 10750/ 2005)

- Al piano terreno la superficie coperta 100 %100..... mq. 485,00 circa
- al piano primo la superficie coperta 100 %100..... mq. 255,00 circa
- superfici terrazze al piano primo mq. 230 x 35 % = a mq. 80,00 circa
- Terreno di pertinenza circa 900 x 10% = a mq. 90,00 circa

Totale superficie commerciale ponderata..... Mq 910,00 circa

Possesso ;

Allo stato l'immobile è libero da persone e cose .

Confinano :

a nord Via Pubblica denominata San. Giuseppe ; a est mappali 926 -78 – 927 e 1170 ;
a sud mappale 1258 ; ovest mappali 421 ; 328

Referenze catastali .

E' censito al N.C.E.U. del comune di Chiesina Uzzanese , al giusto conto della soc. Linea Oro S.r.l. nel foglio 7 mappale 77 :

- sub.3 - C/1 classe 6 mq. 238 totale catastale mq. 263 R.C. 4.904.38 – variazione del 09-11-2015;
- sub.4 - A/3 classe 4vani 6,5 sup. totale mq. 182 R.C.241,70 – variazione catastale
- sub.5, in corso di costruzione; variazione del 25 giugno 2009 prot. PT0100211

variazione catastale 09-11-2015 ;

- Mappale 894 - categ. C/1 classe 6 mq . 5 R.C. 103,03 variazione di cui sopra
A lavori ultimati l'aggiudicatario dovrà provvedere al nuovo accampionamento delle varie unità immobiliari . che avrà realizzato in conformità di quanto assentito o ad eventuali diverse destinazioni , che siano compatibili dalle norme tecniche di attuazioni del Regolamento Urbanistico in vigore .

Ad oggi vengono allegati le planimetrie , anti lavori, acquisite al Nuovo Catasto Urbano .

A lavori ultimati l'aggiudicatario , o chi per esso, dovrà provvedere a: un nuovo elaborato planimetrico con relativi sub. delle U.I. realizzate ; aggiornare la mappa catastale ; presentare le nuove planimetrie delle U.I .

Provenienza: il complesso è pervenuto alla soc. Linea Oro Srl con atto di modifica ragione sociale della soc. del Notaio Costantino del 25.11.2014 rep.n.104183 registrato a Lucca il 02.12.2014 al n. 7505/1t trascritto a Pescia il 02.12.2014 al n. part.3848.

il complesso era pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle del Notaio Costantino del 07.08.2012 rep.n.101298 registrato a Lucca il 08.08.2012 al n. 5965 e trascritto a Pescia il 10.08.2012 al n. part.2341.

Alla soc. i mappali 77 sub.3-894 – 421 erano pervenuti dalla con atto del Notaio Costantino del 09.02.2009 rep.n.95732 trascritto a Pescia il 12.02.2009 al n. 430 .

Alla soc. i mappali 77 sub.3-894 e 421 erano pervenuti dalla Palagina srl con atto del Notaio Costantino del 22.10.04 rep.n.82257 trascritto a Pescia il 06.11.04 al n. 4028.

Alla i mappali 77 sub.4 e 77 sub.5 erano pervenuti dalla con atto del Notaio Costantino del 09.02.2009 rep.n.95731 trascritto a Pescia il 12.02.09 al n.429.

Alla Palagina srl il complesso in oggetto era pervenuto con decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 01.07.2004 rep.n.876/2004 trascritto a Pescia il 20.07.2004 ai nn. 2625 e 2626 (a seguito di Esecuzione Immobiliare contro ,

).

A _____, il complesso era pervenuto:
la costruzione originaria comprendente i mappali 77 sub.3-77 sub.4-77 sub.5-894
pervenne a _____ con atto del Notaio Renzo Chiostrini di Pistoia del 04.06.63
registrato a Pistoia il 22.06.63 al n. 4775 vol.276 .

N.B. si rammenta che la C.E. originaria la N° 20/2007 e la successiva variante 20-2007 var. del 09.02.2009, ad oggi sono scadute. Occorrerà che venga presentata una richiesta di ripristino della variante per ultimare i lavori previsti con il citato atto amministrativo dell'anno 2007. In proposito si consiglia l'eventuale interessato di avvalersi, prima dell'asta, di un tecnico di sua fiducia perchè approfondisca il problema delle distanze, fra i fabbricati, trattati nelle 53-54- e 55 per valutare se e come si applica in questo caso il D.M. 68.

Urbanistica

Come riferito all'inizio il territorio del Comune di Chiesina Uzzanese faceva parte del comune di Uzzano da cui si è separato nell'anno 1963 .

Per la parte iniziale del fabbricato, lato fronte via pubblica, sono stati rintracciati i seguenti titoli edilizi presso il Comune di Uzzano :

-) permesso di Costruire n° 98/50 del 23 febbraio 1950 ;
-) Nulla Osta del comune di Uzzano 203/ 54 del 12 marzo 1954 , che non è stato rintracciato presso l'archivio del Comune , come si evince dalla email del 9 febbraio 2011 inviata dalla _____ allo scrivente , con la quale comunicava che non c'erano altri atti ;
-) Permesso di esecuzione lavori del 5 dicembre 1957 per realizzare una stanza ripostiglio posteriore (senza disegno e misure) ;

I rimanenti titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Chiesina Uzzanese sono in appresso elencati :

- Pratica di edilizia di costruzione n° 462/69 del 3.3.1969 per costruzione forno
- Pratica Edilizia di costruzione n° 485/ 69 del 6-5-69 ampliamento per sala pranzo lato ovest. ;
- Pratica di pratica edilizia per costruzione n° 790/73 del 12 -2 -73 per ampliamento cucina , w.c. guardaroba ; ;

- Concessione Edilizia n° 1290/79 per ampliamento fabbricato da destinarsi a magazzino ;
- Concessione edilizia n° 1584/ 1983 per costruzione di servizio igienico ;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 274/c del 5 -11-1992 per ampliamento fabbricato ad uso commerciale ;
- Concessione per esecuzione lavori N° 1/94 del 7-2-94 manutenzione straordinaria per modifiche interne e sostituzione manto copertura tetto ;
- D.I.A. n° 6345 del 3-7-2004 per opere di straordinaria manutenzione ;
- D.I.A. n° 10938 del 21 novembre 2005 , per sostituzione manto copertura in Eternit;
- Permesso di Costruzione in Sanatoria ai sensi dell'art. 40 legge 47/85 a n° 15/2005 del 16 -12- 1995 per la regolarizzazione urbanistica della tettoia posteriore e adiacente rimessa e legnaia. (attuale grande sala da pranzo e locali di servizio lato posteriore dell'edificio).
- Permesso di Costruzione in Sanatoria ai sensi dell'art. 40 legge 47/85 N° 16 /2005 del 16 -12-2005 per la completa regolarizzazione edilizia dell'edificio commerciale , e abitativo elevato in gran parte su due piani (ante ristrutturazione) che nel corso delle varie pratiche edilizie , a partire da quelle rilasciate dal Comune di Uzzano a quelle rilasciate dal Comune Chiesina Uzzanese vi erano delle difformità ho una sufficiente chiarezza sulla regolarità .

N.B. Con i citati Permessi in Sanatoria di cui sopra , è stato regolarizzato l'intero l'edificio commerciale e parte abitativo in previsione della ristrutturazione autorizzato dalle Concessioni riportate in appresso .

- Permesso di Costruire n° 20/2007 del 16-10-2007 relativo alla ristrutturazione di fabbricato in parte destinato ad uso commerciale ed in parte a civile abitazione .
- Variante del Permesso di costruire di cui sopra rilasciatao in data 9-02-2009 a variante ,in corso d'opera ,al Permesso a Costruire originario del 16-10-2007 per : modifiche strutturali ,

Precisazioni sull'immobile

----) Dalle verifiche dimensionali effettuate presso l'immobile in ristrutturazione , sono state controllate e verificate le dimensioni perimetrali dell'edificio ,al grezzo , riscontrando una sufficiente regolarità con quanto assentito . Mentre per le altezze , interne e esterne ,non è stato possibile effettuare le verifiche attendibili per lo stato di

avanzamento dei lavori poiché la struttura è priva di quelle opere quali ; le pareti divisorie ,riempimenti , vespai , solette in c.a. , impiantistica , isolanti anti rumori , pavimentazioni , intonaci dei soffitti , ed ect. tutti elementi , che solo a opera compiuta .si può accertare se conforme o meno a quanto assentito con variante,

Nel corso delle misurazioni sono stati accertati i fabbricati di terzi posti a est che a ovest dell'edificio in ristrutturazione da cui è emerso :

----) **nel lato est** l'immobile in oggetto è aderente a fabbricati di terzi ,come nello stato originario ,quindi a confine , anche se la struttura originaria , realizzata nel secolo scorso (anno 1950) e inizi anni 60 che con il passare degli anni ha raggiunto lo stato esistente ante lavori in corso . Sul retro ,in direzione sud., il fabbricato in ristrutturazione si distanzia dal confine , in prossimità di un fabbricato di terzi privo di finestre , per circa m. 3,00 , come era nello stato originario per poi proseguire alla distanza di m. 3,45 circa dal centro del confine (*misura conforme alla dimensione , riportata nel progetto di variante*) . *Si rammenta che in merito a questo stato di fatto , tra i confinanti , è stata stipulata una scrittura privata ,a firma di ambo le parti , che reca la data del 16 aprile 2007, con la quale prendevano atto delle variazioni reciproche , con l'impegno che la scritta venisse redatta da un notaio e registrata a cura e spese della _____ , (dante causa della soc. fallita) proprietaria dell'immobile all'epoca . Poiché nella scritta non è stato fissato il termine per fare l'atto pubblico , si ritiene che la data fosse riferita a ultimazione dei lavori* . *Si fa rilevare che la menzione scritta è allegata al fascicolo Comunale ,della Concessione Edilizia originaria n° 20/2007 , e recante lo stesso n° 3404 di protocollo della citata Concessione. Si ritiene che l'ufficio Comunale abbia ritenuta valida tale convenzione ai fini legali e urbanistici lo stato attuale di tale confine .*

-)**Nel lato opposto , a ovest fronte via pubblica** l'immobile è stato oggetto di parziali demolizioni e successiva ricostruzione . In particolare la sala da pranzo e ingresso al ristorante , (autorizzata al solo P.T. con la pratica edilizia 485/69) è stata ricostruita , al piano terreno lungo il perimetro originario , per una parte elevata al piano primo , per circa 7 metri di lunghezza (priva di finestre) , mentre la restante parte è stata destinata terrazza a filo muro per circa 6 metri .

Si rileva che nei disegni della C.E. 20/2007 e successiva variante del 2009 , su questo lato , non è rappresentato il confine e il fabbricato del confinante lato ovest che si eleva su due piani , con due finestre , circa 5 metri dal limite di proprietà .

Dalle misurazioni svolte , con un sufficiente attendibilità , è stato rilevato che la parte sopraelevata dell'edificio in ristrutturazione e così articolata (ex sala da pranzo)

- L'angolo nord-ovest dell'edificio in oggetto (fronte via pubblica) dista m.4,30 dell'asse del muro di confine che delimita la proprietà della soc. Fallita , dalla proprietà del confinante ove si eleva il fabbricato per abitazione (fronte via pubblica) su due piani , dotato di due finestre, che dista m. 9,30 dal citato angolo dell'immobile in ristrutturazione . Procedendo verso sud in prossimità della fine del muro e inizio , terrazza, la distanza tra i fabbricati si riduce a circa m 8,80 . Ciò è dovuto al fatto che il fabbricato del confinante non è parallelo al muro di confine ma piega verso la stesso , mentre l'edificio in ristrutturazione mantiene la distanza costante di m. 4.30 circa .

Lo stato di fatto sopra esposto potrebbe fare scattare il rispetto delle distanze dai fabbricati limitrofi regolate con il D.M. del 1968. nel quale la distanza minima tra fabbricati fronteggianti deve essere di m. 10 , anche se uno solo dei fabbricati è dotato di finestre per vani abitabili , come quello sopra menzionato. Mentre la distanza tra fabbricati dotati di pareti non finestrate scende a m. 6 .

Di contro si rileva che nella relazione tecnica allegata al progetto della C.E. 20/2007 il Tecnico in merito alle distanze dai confini e dalle costruzioni di terzi , fa riferimento alle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Chiesina Uzzanese dell'anno 2005 richiamando l'art. 10 comma 2 (vedi zone B) commi 3 e 4 .

Stante la non chiarezza sulla applicabilità e/o validità delle menzionate norme di attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune , *lo scrivente ha ritenuto doveroso fare riferimento ,onde evitare problemi futuri , al limite inderogabile della distanza di m. 10 che stabilisce, con chiarezza, il D.M. del 3 febbraio 1968 .* In proposito è stata quantificata una somma a corpo , di € 65.000,00 (sessantacinquemila) per gli eventuali lavori di arretramento a 10 m. dall'edificio del confinante , limitata alla eventuale demolizione della parte edificata di circa 7m. del piano primo dall'edificio di cui trattasi . Mentre si ritiene che il piano terreno sia regolare perché autorizzato nel 1969 e negli atti urbanistici del comune di Chiesina Uzzanese l'applicazione del D.M. 68. compare solo nel regolamento dell'anno 1972.

Criterio di stima adottato

Il trattato dell' estimo per questo tipo di immobile (in ristrutturazione avanzata con parziale risanamento e limitato ampliamento) non esprime un metodo di stima specifico o quanto meno che possa essere da guida per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato edificato in cui si trova . Lo scrivente ha ritenuto opportuno partire dal concetto del metodo a “ costo di costruzione “ facendo una sommaria valutazione dei costi riferiti alle varie fasi operative e dei relativi presunti costi il tutto per: modificare e parzialmente demolire il vecchio stabile ; ricostruire e ampliare la struttura con elementi in c.a. per raggiungere lo stato grezzo strutturale in cui si trova . Da una sommaria analisi delle principali fasi esecutive ;e amministrative degli oneri Comunali per il rilascio della C.E. e successiva Variante ; Oneri professionali per progettazione e direzione dei lavori ; valore dell'area di sedime ; imprevisti ed etc. e svolti gli approfondimenti del caso lo scrivente ha stimato ,in forma equativa e a corpo un valore unitario di 600 € circa al mq di costruzione riferita alla superficie commerciale dell'intero edificio e pertinenze

STIMA

Fermo restando il valore unitario sopra indicato si è tenuto conto ; che l'immobile è posto in zona residenziale del Comune a breve distanza dal centro ; facilmente accessibile dal casello dell'autostrada Firenze - Pisa , e dai centri abitati sparsi nella piana che si estende da Lucca ,Capannori , Porcari e Altopascio fino a Montecatini lungo l'asse autostradale ; da Pescia a Uzzano e tutti gli abitati limitrofi ; che può avere una destinazione diversa dall'attuale, purché compatibile con il Regolamento urbanistico attuale , che potrebbe renderlo appetibile ben oltre il limitato territorio di Chiesina Uzzanese . Svolte indagini nel mercato immobiliare nella zona e territori limitrofi lo scrivente ritiene che il valore al grezzo sia congruo e che la superficie commerciale sia in linea con la direttiva UNI con adozione di coefficienti correttivi con tendenza al ribasso .

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova , a corpo e non a misura; non è soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o difetti strutturali di qualsiasi genere ; eventuali differenze sulla consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita a corpo . L'immobile essendo composto di strutture miste , muratura ordinaria la parte originale e cemento armato tutto il resto , come si evince dalle due denunce presentate

all'Ex Genio Civile di Pistoia – Prato n° 029214 del 17 aprile 2007 la C.E. e la variante con lo stesso numero di pratica, presentata il 28 agosto 2008 rispettivamente protocollate ai n° 1250 la prima e 2863 la seconda per le quali lo scrivente non ha effettuato verifiche di alcun genere in quanto non rientrano nei suoi compiti e competenze. Con riferimento a quanto sopra riferito; alle incertezze di tipo economiche relative all'entità dei costi dei lavori per la ripristinare la distanza (di cui al D.M. 68); trattandosi di vendita a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; che ricade tra le vendite forzate che non sono soggette alla garanzia dei vizi occulti sia strutturali che del regolare e adeguato funzionamento degli impianti che ad oggi, sono inesistenti; e nel caso vi siano differenze della superficie commerciale calcolata, questa non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto vendita a corpo, inoltre nella ricerca degli atti edilizi sui due comuni potrebbe essere sfuggito qualche atto, Con riferimento a quanto sopra viene applicata la riduzione di prassi del 20% del valore commerciale stimato. Con riferimento a quanto sopra esposto si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, al netto della riduzione per gli eventuali lavori correlati alla mancata distanza della porzione di fabbricato di quello del confinante, è così articolato:

- Superficie commerciale (mq.910 x € 600,00 al mq.) = € 546.000,00 da cui va detratta la somma in precedenza stabilita a corpo per la probabile demolizione e rifacimento della parte non a distanza dal fabbricato del confinante = € 65.000,00.
Si ottiene 546.000,00 – 65.000,00 = € 481.000,00 corrispondente al più probabile valore di mercato.

Applicando al valore di mercato di cui la prevista riduzione del 20% per i motivi esposti, si ottiene il valore base per la vendita pari a € 385.000,00 in c.t. corrispondente a € 423 circa al mq.

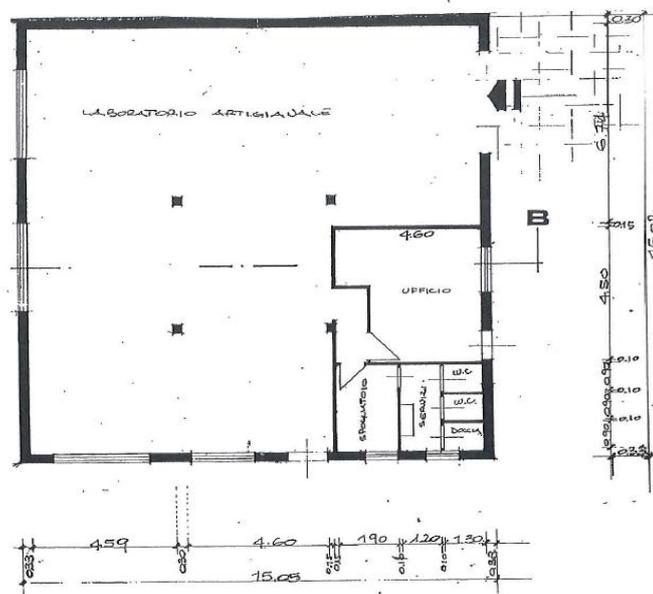
--- %%% -

**fabbricato laboratorio - mappale 421 B) La Piena proprietà di un
fabbricato ad uso laboratorio** realizzato negli anni 80 del secolo scorso da vari
anni non utilizzato elevato al solo piano terreno . Vi si accede dalla via pubblica
denominata San. Giuseppe ,percorrendo il passo carrabile che scorre in direzione nord –
sud adiacente al fabbricato principale destinato a ristorante . Si eleva al solo piano terra
coperto con lastrico solare e accessibile con scala esterna (da demolire) . si compone di
un comodo vano per laboratorio a forma di elle e zona servizi composta da ingresso-
disimpegno, ufficio, spogliatoio, antibagno con lavandino , due w.c. , locale doccia . Nel
corpo delle scale è stato realizzato sotto la rampa più alta c,é l'impianto di riscaldamento
, inservibile, da demolire con le scale e spostare all'interno

Estratto di mappa fuori scala



Pianta fuori scala del progetto



Sopra - Planimetria estrapolata dalla Variante alla C.E. n° 45/86



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



Caratteristiche costruttive e rifiniture attuali :

- struttura portante perimetrale intonacata che si presume in doppio Uni o poroton con colonne interne e travi di sostegno solaio a vista in c.a. ; pareti divisorie in forati; tetto piano , tipo lastricato , realizzato in laterizio armato con soletta soprastante protetto con guaina impermeabilizzante . il tutto rifinito , dentro e fuori .All'apparenza si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione nonostante lo stato di abbandono di circa oltre 10 anni ad eccezione della scala esterna , allo stato grezzo che ha provocato umidità di muffa esterna su parte del muro perimetrale in prossimità dell'ingresso pedonale . Si notano all'interno del muro portante perimetrale , lato nord macchie di umidità che sembra siano dovute ai fabbricati del confinante adesi e/o deterioramento della guaina di protezione del lastrico solare di copertura .

- Tetto in solaio piano di laterizio armato ; copertura con semplice guaina bituminata saldata; l'intradosso travetti del solaio , benché intonacati, presentano fenomeni di muffe tipica dei punti termici e di limitate infiltrazioni .

-Impianto elettrico sottotraccia nella zona dell'ufficio e attigui locali di servizio con relativo quadro elettrico con interruttore salvavita da controllare ; nel laboratorio l'impianto è del tipo vista in canaletta zincata dotata di calate e di prese con interruttore di sicurezza . Il quadro generale esterno, presente accanto all'ingresso carrabile , si nota che alcune linee della canaletta sono state asportate .

- intonaci tipo civile;

- pavimentazione tipo industriale nel laboratorio e monocottura nell'ufficio e nei servizi;

- infissi esterni in alluminio anodizzato composti di portone carrabile ; porta ad una anta per l'ufficio e porta a due ante , a sud ,per l'accesso laterale al laboratorio finestre su tre lati sempre in alluminio anodizzato di colore nero antracite . .

- porte interne (ufficio e servizi in legno tamburato laccate);

Attualmente si presenta in stato di abbandono da oltre 10 anni ma recuperabile comunque nella sua funzionalità in tempi abbastanza limitati con interventi di manutenzione ed esecuzione dell'impianto di riscaldamento e recupero della funzionalità dell'impianto elettrico .

Correda l'immobile la comoda e consistente area scoperta su tre lati che forma un unico corpo con la resede del fabbricato in ristrutturazione . Si accede dalla via pubblica

denominata San. Giuseppe mediante il passo carrabile che costeggia il lato ovest del fabbricato in ristrutturazione. Nell'ampia area di corredo, a sud del laboratorio, come già riferito, *sono presenti tre modesti fabbricati elevati al solo piano terreno, strutturalmente fatiscenti e in parte crollati, che devono essere demoliti (quindi non verranno decritti e non valutati) in quanto il loro volume è stato utilizzato per l'ampliamento del fabbricato in ristrutturazione sopra descritto.*

Possesso : l'immobile allo stato è libero da persone e cose

Superficie commerciale (come a norma UNI 10750 dell'anno 2005)

- superficie coperta circa mq. 225,00
- terreno di sedime compresa l'area occupata dai fabbricati da demolire e corpo scala mq. $508 \times 10\% = \dots\dots\dots$ circa mq. 50,00
- lastricato solare mq. $228 \times 5\% = \dots\dots\dots$ Circa 25,00

Totale superficie commerciale Circa mq. 300,00

Confini: confina con : mappale 926, mappale 77, mappale 927, mappale 1170, mappale 1258, mappale 75, mappale 328, s.s.a

Referenze catastali: il complesso è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiesina Uzzanese, al giusto conto, nel foglio 7 con il mappale :

- 421, categoria C/3, classe 8, mq. 300, R.C. € 852,15.

N.B. Si fa rilevare che la visura catastale, appare corretta e giustamente riferita all'immobile in oggetto (mappale 421 foglio 7) e così giustamente rappresentato come si può notare nell'estratto di mappa sopra riportato. Di contro la planimetria catastale in atti, di cui lo scrivente ha chiesto copia per via telematica all'Ufficio del Territorio di Pistoia, non corrisponde all'edificio di cui trattasi ma allo stato iniziale dell'edificio commerciale adiacente (in ristrutturazione) che, come riferito, risale al 1950. Stante quanto sopra verrà allegata la planimetria di cui trattasi per consentire all'aggiudicatario, dopo avere demolito il corpo scala del laboratorio e i tre piccoli fabbricati (come riferito in precedenza) posti sull'area di sedime (vedi

mappa) presentare la nuovo e definitiva variazione catastale , all'ex UTE di Pistoia , a sue cura e spese con tecnico di sua fiducia.

Provenienza del laboratorio e terreno di pertinenza con manufatti

il complesso è pervenuto alla soc. con atto di modifica ragione sociale della soc. del Notaio Costantino del 25.11.2014 rep.n.104183 registrato a Lucca il 02.12.2014 al n. 7505/1t trascritto a Pescia il 02.12.2014 al n. part.3848.

Alla il complesso era pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle società del Notaio Costantino del 07.08.2012 rep.n.101298 registrato a Lucca il 08.08.2012 al n. 5965 e trascritto a Pescia il 10.08.2012 al n. part.2341. Alla soc. i mappali 77 sub.3-894 – 421 erano pervenuti dalla soc. con atto del Notaio Costantino del 09.02.2009 rep.n.95732 trascritto a Pescia il 12.02.2009 al n. 430 .

Alla soc. i mappali 77 sub.3-894 e 421 erano pervenuti dalla con atto del Notaio Costantino del 22.10.04 rep.n.82257 trascritto a Pescia il 06.11.04 al n. 4028.

Alla i mappali 77 sub.4 e 77 sub.5 erano pervenuti dalla con atto del Notaio Costantino del 09.02.2009 rep.n.95731 trascritto a Pescia il 12.02.09 al n.429.

Alla il complesso in oggetto era pervenuto con decreto di trasferimento del Tribunale di Pistoia del 01.07.2004 rep.n.876/2004 trascritto a Pescia il 20.07.2004 ai nn. 2625 e 2626 (a seguito di Esecuzione Immobiliare contro _____).

A , il complesso era pervenuto: la costruzione originaria comprendente i mappali 77 sub.3-77 sub.4-77 sub.5-894 pervenne a con atto del Notaio Renzo Chiostrini di Pistoia del 04.06.63 registrato a Pistoia il 22.06.63 al n. 4775 vol.276; il mappale 421 pervenne a per atto di donazione del Notaio Martinelli del 21.11.85 rep.n.6771 registrato a Lucca l'11.12.85 e trascritto a Pescia il 19.12.85 al n.2484.

Urbanistica

- Realizzato con Concessione edilizia n° 45/86 del 22 maggio 1986 ;

- Successiva variante in corso d'opera , prat. Edilizia n° 1770/var. anno 1987 , rilasciata Concessione 45/86 var. del 29 marzo 1988 .
- Domanda di condono edilizio n° 3378 / 2004 ai sensi dell'articolo 40 comma 5° e 6° legge 47/85 presentata dalla _____ , a cui ha fatto seguito il n° 17/2005 del 16 -12- 2005 , riguardante : vano scala esterno laboratorio e i tre fabbricati fatiscenti di cui due abusivi e l'altro, più grande , difforme dal P.C. 98/50. rilasciato dall'originario Comune di Uzzano !

Oneri , servitù e indici residui di edificabilità :

Ante Procedura Esecutiva del Tribunale di Pistoia dell'anno 1993 i due immobili di cui sopra , con relative pertinenze erano gravate da servitù ed etc, reciproche.

Le due proprietà sono state oggetto , come riferito, da una unica procedura esecutiva del Tribunale di Pistoia con vendita all'asta . l'aggiudicatario di tutti gli immobili è stata la Società denominata _____ “ _____ come si evince chiaramente dal menzionato decreto di trasferimento . Tenuto conto che la Soc. aggiudicataria con successive trasformazioni societarie è confluita nell'attuale soc. Fallita.

il sottoscritto fa rilevare che i menzionati gravami , di fatto, cessino di avere valenza tanto più che i due i fabbricati , con le relative pertinenze e sotto il profilo progettuale e funzionale si sono intrecciati e diventati funzionali uno all'altro. E' per tale scopo che vengono posti in vendita in un unico lotto .

Criterio di stima adottato

Premesso quanto sopra , con riferimento alla scienza dell'estimo , si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi e il suo successivo valore a base d'asta , sia quello a stima diretta o commerciale comparativa con adozione di valori unitari determinati sulla base dei seguenti elementi tecnico-economici :

° Tipologia del bene , stato di conservazione , consistenza e superficie dell'immobile (commerciale) determinata con la metodologia indicata in precedenza (vedi Norma UNI 10750/05) , rifiniture , funzionalità degli spazi ;

- sue pertinenze e posizionamento territoriale ai fini funzionali derivati : dalla viabilità pubblica e privata di accesso ; inserito nel contesto residenziale del Comune , con visibilità affacci e luminosità efficienti ;
- stato di possesso del bene libero ;
- materiali e soluzioni tecniche e architettoniche adottate ;
- grado di appetibilità commerciale e assunzione di valori unitari comparativi assunti e verificati con indagine tecnico-economica svolta nella zona , oltre alla consultazione dei dati OMI che ,seppure orientativi, rappresentano ulteriori elementi comparativi e/o di riferimento.
- va tenuto presente che l'immobile è ritenuto strettamente funzionale all'edificio in corso di ristrutturazione a seconda delle attività , compatibili con le norme tecniche di attuazione in vigore . Se così non fosse o ritenuto non opportuno può essere utilizzato per attività correlate alle normative comunali , avendo autonomo accesso dalla via pubblica e sia per l'ampio spazio scoperto di cui è dotato . Altro elemento positivo è rappresentato dal lastrico solare di copertura che per la sua posizione e orientamento sarebbe ideale , o quanto meno idoneo, per un impianto uso solare per la produzione di energia elettrica .
- Infine per il corpo scala e dei tre fabbricati elevati al solo piano terreno , è stato calcolata la somma di € 20, 000 per la loro demolizione e trasporto del materiale di risulta alla discarica degli inerti ,previa bonifica delle lastre in fibrocemento che per la loro vetustà sembra potrebbero contenere eventuali fibre di amianto . N.B. la somma di cui sopra viene detratta dal più probabile valore di mercato .come in appresso specificato .

STIMA

Con riferimento a quanto precisato nella premessa circa i criteri di stima che sarebbero stati adottati per i singoli immobili , in relazione alla loro localizzazione, stato manutentivo , funzionalità e appetibilità commerciale , visti i valori indicativi riportati dall'Osservatorio OMI . Si fa rilevare che l'immobile di cui trattasi , onde evitare servitù e gravami al complesso commerciale e abitativo in ristrutturazione , benché sia descritto e valutato separatamente , formerà un unico lotto con quello commerciale e abitativo , le sue dimensioni sono in adeguate alla dimensione del territorio ove è collocato svolte le dovute considerazioni e valutazioni lo scrivente ha valutato un valore unitario , per lo stato di fatto in cui si trova pari a € 750 mq. che moltiplicato x

la superficie commerciale di mq. 300, si ottiene un valore di € 225.000,00 da cui detratte le citate spese di demolizione si ottiene il più probabile valore di mercato, rimangono € 205.000,00 pari al più probabile valore di mercato.

Trattandosi di vendita: a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; che ricade tra le vendite forzate che non sono soggette alla garanzia dei vizi occulti sia strutturali che dell'adeguato funzionamento degli impianti che sono obsoleti e nel caso vi fossero differenze della superficie commerciale calcolata non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.; *Con riferimento a quanto sopra viene concessa la riduzione di prassi, pari al 20% del valore commerciale per ottenere: il valore a base di vendita € 205.000,00 - 20 % pari a € 164.000,00.*
A cui corrisponde un valore unitario di € 547 al mq. in c.t.

CONCLUSIONE

Trattandosi di un complesso immobiliare seppure composto da due distinti immobili con provenienze diverse ma ritenuti funzionali uno all'altro e che saranno posti in vendita in unico corpo al valore, a base di vendita, per un totale di:

Cespite A € 385.000,00 + cespite B € 164.000,00 = **Totale € 561.000,00 in c.t**

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Pescia:

- **Nota di Iscrizione n.143 del 12.02.2009**

ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo fondiario, atto del Notaio Costantino del 09.02.2009 rep.n.95733 a favore della Annotamento n. 454 del 29.10.2013 di proroga della durata del mutuo.

- **Nota di Trascrizione n. 577 del 12.02.2018**

Decreto di ammissione a concordato preventivo del Tribunale di Lucca del 04.08.2017 rep.n.16/2017 a favore della massa dei creditori.

- **Nota di Trascrizione n. 3926 del 27.11.2018**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 28.07.2018 rep. 162/2018 a favore della massa dei creditori.

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto .

Lucca , lì 02.02.2022

In fede
Perito Edile Bruno Kostner



Si allegano per gli immobili trattati i seguenti documenti :

- Cespite 1°) Appartamento in Lucca

:Visura catastale storica -estratto di mappa , planimetria catastale , partita impianto N.C.E.U N° 15103 ; accampionamento sfuggito al censimento con classamento e schema della planimetria redatta dal tecnico UTE in sede di sopralluogo ;

- Cespite 2°) Centro medico in Pistoia

Visura storica catastale ;Estratto di mappa ; planimetria catastale ;

- Cespite 3°) Fondo commerciale e cantina in Massa -Avenza

Visura catastale storica ; estratto di mappa ; planimetria catastale da Aggiornare (vedasi perizia)

- Cespite 4°) Complesso immobiliare In Chiesina Uzzanese composto di due Distinti fabbricati : commerciale-abitativo ,laboratorio ,corredati di comoda area scoperta per tutto un corpo.

- 1) unico estratto di mappa ,visura completa di tutto il complesso , denuncia inizio lavori ; - comunicazione del responsabile uff. urbanistica relativa alle modalità di prosecuzione lavori ;
- 2) visure storiche dei due fabbricati e le planimetri superate catastali del fabb, A in ristrutturazione e quella del fabb. B errata ;
- 3) certificato di destinazione urbanistica ; fotocopia convenzione tra i confinanti di levante ; relazione tecnica del progettista per fabbricato di ristrutturazione ; vedasi presso Uff. Comunale regolamento N.T.A. riferito alle distanze dai confini e fabbricati e D.M. 68 ;