

Quarrata 20 Giugno 2011

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PISTOIA

Ogg.:

**Concordato Preventivo** [redacted]  
sede in [redacted] (PT), [redacted]  
**Giudice Delegato: Dott. Raffaele D'Amora del Tribunale di Pistoia**  
**Commissario Giudiziale: Dott.ssa Monica Bigazzi - Pistoia**  
**R.C.P. 1/11**

### Perizia giurata

relativa alla stima del **valore attuale** del **complesso immobiliare**  
posto in **Comune di Pescia (PT), Loc. Castellare, via dei Fiori n. 18,**  
di proprietà della [redacted]

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro Venturi**, nato a Tizzana (PT) il 06/01/48, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 236 dal Maggio 1974, ed avente Studio Tecnico in Quarrata (PT), Via Bel Riposo n. 112, Loc. Valenzatico;

- visto il **Decreto del 23/03/2011 nel procedimento camerale della Sezione Fallimentare del Tribunale di Pistoia N. 1/2011** del Registro Concordati Preventivi, depositato presso la Cancelleria del Tribunale in data 29/03/2011, con il quale veniva dichiarata aperta la procedura di **concordato preventivo** nei confronti della Ditta [redacted]

[redacted], con sede in Pescia (PT), via [redacted]  
- a seguito dell'incarico del **Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora del Tribunale di Pistoia del 06/04/2011**, dietro richiesta del **Commissario Giudiziale Dott.ssa Monica Bigazzi** dello Studio Michelotti, Bonechi e Associati di Pistoia, con sede in via Abbi Paziienza n. 18;

redige la presente perizia tecnica sul valore attuale degli immobili in oggetto.

#### ■ Oggetto dell'incarico:

Al fine della stima del complesso immobiliare di proprietà della Società in epigrafe, il sottoscritto è stato incaricato di accertare:

1. il **valore commerciale**;
2. l'**esatta rappresentazione catastale**;
3. le **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli**;
4. le **provenienze**;
5. la **regolarità urbanistico-edilizia delle costruzioni nei confronti delle autorizzazioni amministrative**;
6. **gli oneri per le eventuali sanatorie**;
7. **ogni altra informazione necessaria per la vendita dei beni.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**-- Oggetto della perizia:**

Complesso immobiliare a destinazione produttiva con laboratorio, magazzini, uffici con area (piano primo) di vendita e mostra prodotti, ed alloggio, insistente su **un'area di circa mq. 10.200,00**, di cui circa **mq. 3.700,00** coperti e gli altri sono destinati a resedi per carico e scarico merci, verde, transito e parcheggio, tutto opportunamente recintato.

**-- Provenienza:**

L'area su cui insiste il complesso immobiliare, della superficie catastale complessiva di **mq. 10.094,00**, è pervenuto alla Soc. [redacted] a mezzo dell'atto di compravendita Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] rep. [redacted] registrato al [redacted] al n. [redacted] serie [redacted], e trascritto a Pescia il [redacted] ai nn. [redacted], dai signori:

- Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Cod. Fisc. [redacted]) per la vendita di cui al primo punto, dell'appezzamento di terreno edificabile rappresentato al NCT in Foglio 99, particella n. 487 della superficie catastale di mq. 1654;  
- e dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (Cod. Fisc. [redacted]) per la vendita di cui al secondo punto, dell'appezzamento di terreno edificabile rappresentato al NCT in Foglio 99, dalle particelle n. 481 di mq. 6050, n. 137 di mq. 890, e n. 479 di mq. 1500.

**-- Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli:**

**Si conferma** quanto riportato nell' "**Ispezione ipotecaria n. PT 2656/3 del 2011**" (Prot. richiesta n. PT 2655/11) rilasciata in data 13/01/2011 dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Pistoia, Sez. staccata di Pescia per il periodo di ispezione dal 29/04/2004 al 12/01/2011 richiesta dall'Arch. [redacted] -

Il sottoscritto ha dunque provveduto ad eseguire un' **ulteriore ispezione attuale** il giorno 17/06/2011, Ispezione n. PT 51411/3 del 2011 (Prot. richiesta n. PT 51410/2011) a seguito della quale si evince che, **dalla data del 12/01/2011 al 16/06/2011**, le uniche iscrizioni emerse, oltre a quelle precedentemente segnalate dal collega Arch. [redacted] sono le seguenti:

1. **Annotazione contro del 29/04/2011, Reg. Part. n. 347, Reg. Gen. n. 1908**  
**Pubblico ufficiale: EQUITALIA CERIT SpA**, Repertorio n. 37098/89;  
**Annotazione a Iscrizione: Cancellazione totale dell'Iscrizione del 15/04/2010 Reg. Part. n. 379, Reg. Gen. n. 1801, per ipoteca legale su immobili siti in Pescia;**
2. **Trascrizione contro del 16/05/2011, Reg. Part. n. 1361, Reg. Gen. n. 2218**  
**Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI PISTOIA**, Repertorio n. 273 del 23/03/2011;  
**Atto Giudiziario: Decreto di ammissione del concordato preventivo, immobili siti in Pescia.**

**-- Rappresentazione catastale attuale dei beni:**

- **Foglio di mappa N. 99**

A) – **Catasto Fabbricati** del Comune di Pescia, **particelle:**

- **n. 507 sub. 1 - Fabbricato industriale, via dei Fiori, piano T.-1, Categoria D/7.**

e rendita catastale di €. = 50.068,00=;

- n. 507 sub. 2 – Opificio, via dei Fiori, piano T., Categoria D/1, e rendita catastale di €. = 96,00=;
  - n. 507 sub. 3 – Abitazione di tipo economico, via dei Fiori, piano Terra, Categ. A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, e rendita catastale di €. = 506,13=;
  - n. 507 sub. 4 – Rimessa e/o autorimessa, via dei Fiori, piano Terra, Categ. C/6, Classe 1, Consistenza 36 mq, e rendita catastale di €. = 70,65=;
  - n. 507 sub. 5 – Magazzino e/o locali di deposito, via dei Fiori, piano 1, Categ. C/2, Classe 6, Consistenza 122 mq, e rendita catastale di €. = 333,94=;
  - n. 505 – Ente Urbano, Categ. EU, Cons. 5 mq, via Bernini;
  - n. 506 – Ente Urbano, Categ. EU, Cons. 8 mq, via Bernini;
- B) – **Catasto Terreni** del Comune di Pescia, **particella:**
- n. 508: Consistenza 2 are e 50 centiare (ovvero 250 mq);

Ai fini della **continuità storico-catastale** dei beni, si specifica che le particelle sopra riportate derivano dai seguenti mappali precedentemente rappresentati al **Nuovo Catasto Terreni** del Comune di Pescia, in **Foglio n. 99**:

- n. 137 (ex-porzione della particella n. 27) di **mq. 890**
- n. 479 (ex-porzione della particella n. 27) di **mq. 1500**
- n. 481 (ex-porzione della particella n. 373) di **mq. 6050**
- n. 487 (ex-porzione della particella n. 26) di **mq. 1654**

per una superficie catastale complessiva di **mq. = 10.094,00 =**

Per maggior chiarezza ognuno dei fabbricati gode di notevoli quantità di terreno ad uso di resede di pertinenza.

#### -- Sopralluoghi:

- Il primo incontro sul posto alla presenza della Dott.ssa Bigazzi, si è svolto il giorno **21/04/11** con inizio alle ore 10,30, al fine di prendere visione degli immobili, che risultano attualmente occupati in forza di contratto di affitto del ramo di azienda dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] la quale esercita un'attività simile a quella della [REDACTED]. In tale occasione si è presa visione, chiesta ed ottenuta la documentazione tecnica varia, presente all'interno degli uffici, relativa ad autorizzazioni per la costruzione degli immobili.
- In data **10/05/2011**, alle ore 10,15 si è iniziato un secondo sopralluogo sul posto, con la presenza anche della Dott.ssa Bigazzi, durante il quale sono state rilevate le misure sostanziali degli immobili e verificata la conformità urbanistica sostanziale degli stessi in funzione della loro attività. Nell'occasione non fu possibile accedere all'immobile relativo alla civile abitazione, che risulta attualmente occupata dal Sig. [REDACTED] con alcuni familiari, il quale non era al momento presente.
- In data **20/05/2011**, alle ore 9,15 il sottoscritto si è recato nuovamente sul posto al fine di concludere le operazioni di rilievo del complesso produttivo, e verificare l'appartamento al piano terra con il magazzino sovrastante.

### -- Prevenzione incendi:

A seguito di visita effettuata in data 26/05/2011, alle ore 16,00, presso gli Uffici di prevenzione incendi del **Comando dei Vigili del Fuoco di Pistoia**, il sottoscritto, ha preso visione delle pratiche esistenti a nome della Ditta [REDACTED] rilevando che in data 23/10/2003 venne presentata una prima domanda di cui alla Pratica N. [REDACTED] diniegata in data 04/11/2003, e, che successivamente, è stata depositata una seconda istanza in data 05/02/1994, rubricata con il numero di Pratica N. [REDACTED] per le attività N. 42- stabilimenti per la produzione della carta con oltre 25 addetti e materiale in deposito superiore a 500 q.li; N. 43- depositi di carta con quantitativi superiori a 50 q.li; N. 91-impianti di produzione calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h; N. 95-ascensori e montacarichi.

Per questa istanza è stato espresso parere favorevole con nota del 09/02/2004, elencando una serie di prescrizioni, tra le quali:

- *adeguamento della resistenza al fuoco delle strutture alle classi dei vari compartimenti in cui risulta suddivisa l'attività;*
  - *dotazione di adeguata illuminazione di sicurezza di tutti i locali utilizzati dal personale lavoratore, per il sicuro esodo in caso di necessità (norma UNI 1838);*
  - *estensione dell'impianto di rilevazione incendi, ai sensi della norma UNI 9795, al fabbricato indicato negli elaborati progettuali depositati quale "palazzina D";*
  - *indicazione cogente riferita a tutti i locali adibiti ad archivio, i quali debbano costituire compartimenti di resistenza al fuoco adeguata rispetto alle relative classi di incendio, nonché protetti da impianto di rilevazione e segnalazione incendi, e dotati di estintore con capacità estinguente non inferiore a 21A 89B in prossimità dei loro ingressi;*
- oltre al rispetto della normativa in vigore di sicurezza dei lavoratori (segnaletica, impianti, etc.).*

A lavori ultimati, il titolare delle attività avrebbe dovuto darne comunicazione scritta, richiedendo il Certificato finale di prevenzione incendi ai sensi della Legge 966/65, cosa che non risulta essere stata fatta.

In attesa del sopralluogo da parte dei VV.FF., l'inizio dell'esercizio dell'attività sarebbe stato consentito, ai soli fini antincendio, alle condizioni previste al comma 5 dell'art. 3 del D.P.R. 12/01/1998 N. 37, con la presentazione di una dichiarazione attestante la realizzazione di dette prescrizioni.

La domanda avrebbe dovuto essere corredata poi dalle dichiarazioni, dai verbali di collaudo, dalle certificazioni ed omologazioni dei materiali utilizzati, dichiarazioni di conformità, etc. ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 29/07/1982 n. 577, e D.M. Interno 04/05/1998, rilasciati da installatori, enti, laboratori, e/o da professionisti iscritti ad albi professionali, o negli Elenchi del Ministero dell'Interno ai sensi dell'art. 1 della Legge 818/84.

Attualmente, *anche a seguito di riscontri sul posto*, non risultano comunque concluse le operazioni di adeguamento alle prescrizioni sopra riportate, e non risulta rilasciato il Certificato di prevenzione incendi.

Presso lo stesso Comando dei Vigili del Fuoco di Pistoia è tutt'ora aperta, ma non definita, anche una terza domanda in data [REDACTED] di nulla-osta progetto

per l'installazione di una cisterna per GPL di alimentazione dell'impianto di riscaldamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### -- Regolarità urbanistica:

**Visto** anche quanto notificato alla Ditta [REDACTED] con nota comunale del Servizio A.O. Urbanistica ed Edilizia privata, prot. n. [REDACTED] per l'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di mq. 370,00 identificata dal porzione del mappale n. 507 in Foglio di mappa n. 99, per la sistemazione dell'area di intersezione tra le stradi Provinciali di via Romana e via dei Fiori, in Variante al vigente strumento urbanistico del Comune di Pescia (artt. 16 e 17 L.R. 1/2005), mediante la formazione di una rotonda a tre bracci a sviluppo circolare dell'anello esterno;

Il sottoscritto ha provveduto a verificare presso gli uffici tecnici del Comune di Pescia la regolarità urbanistico-edilizia dei singoli fabbricati che costituiscono l'intero complesso immobiliare in oggetto, nei modi e nei tempi seguenti:

- in data 13/05/11 è stato inviato fax al Responsabile dell'Area Organizzativa, Arch. [REDACTED] con richiesta di visionare le pratiche edilizie e/o le Denunce di inizio di attività, intestate alla Ditta [REDACTED], rilasciate per la costruzione degli immobili, e per avere informazioni precise su cosa comportasse la realizzazione della rotonda cui si fa riferimento nella nota comunale sopra menzionata;

- il giorno 16/05/11 alle ore 10, il sottoscritto si è recato, nell'orario aperto al pubblico, una prima volta in Comune, ove, dopo aver parlato con il Dirigente Arch. [REDACTED] ed al dipendente comunale addetto all'Archivio Sig. [REDACTED] è stato invitato a ritornare il successivo lunedì 23/05/11.

Dopo ulteriori accordi telefonici, il sottoscritto è dunque ritornato a visionare e rilevare le pratiche edilizie presso l'archivio comunale il giorno mercoledì 25/05/11, appurando quanto segue.

La costruzione degli immobili è avvenuta in forza dei seguenti atti amministrativi rilasciati e/o autorizzati dal Comune di Pescia alla Ditta [REDACTED]

- Concessione Edilizia N. 29/2004 (Pratica Ed.ia n. 94/03)
- Concessione Edilizia in Variante N. 8/2005 (Pratica Ed.ia n. 51/04)
- D.I.A. Pratica Edilizia N. 160/2005
- D.I.A. Pratica Edilizia N. 684/2008

A seguito dei sopralluoghi e rilievi sul posto, con la scorta dei progetti approvati, sono emerse svariate "difformità interne" agli immobili, oltre alla realizzazione di una costruzione ad U che è stata ricavata sul resede tergale, fino ad arrivare al muro di recinzione, con una struttura in acciaio, di tipo non apparentemente precario.

Tale intervento non può essere "sanato" dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in particolare perché non sono state rispettate le distanze legali (costruzione sul confine); e quindi lo stesso sarà suscettibile di demolizione e/o di trasformazione in una struttura "precaria e temporale".

La porzione finale, adiacente ad altro fabbricato di altra Ditta, è stata realizzata della stessa altezza del resto del fabbricato.

In effetti detto magazzino avrebbe dovuto essere costruito a forma pressoché trapezoidale, come previsto nei progetti approvati e con diverse caratteristiche costruttive; non si è trovata traccia di eventuali autorizzazioni in tal senso tra la documentazione visionata in comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda la palazzina che ospita la civile abitazione al piano terra, finita ed attualmente occupata, ed un "improbabile" magazzino tramezzato al piano superiore, sono emerse alcune modeste difformità interne ed esterne, con chiusura di una finestra laterale, e la realizzazione di un loggiato esterno, scale etc..

Il piano primo, dunque, pur essendo definito da un punto di vista urbanistico, internamente è "al grezzo", ad eccezione degli infissi esterni, finestre e porte, e del massetto sul solaio; inoltre mancano alcune tramezzi, l'intonaco, la tinteggiatura, i servizi igienici etc e, pur essendo stata realizzata la predisposizione per il riscaldamento, mancano i radiatori e l'impianto.

Le altezze interne rilevate sono di mt. 2,75 per il piano terra, e di mt.  $\cong$  2,70 al piano primo, dopo le ovvie finiture; Da una prima lettura della documentazione sembra che la destinazione d'uso della palazzina citata dovrebbe essere stata di tipo "direzionale", cioè per soli uffici, sia al piano terra che al piano primo.

Sul retro della palazzina, esiste una "piscina" interrata, rifinita e dotata di locali tecnici per il ricovero dei motori e l'impianto di depurazione.

A sud il posto auto esclusivo per il ricovero di almeno due automezzi è stato coperto con una tettoia, anch'essa abusiva, ma sanabile.

Tutta la struttura con **copertura in acciaio e p.v.c.** che si appoggia al muro di recinzione posto sul confine tergestino è da ritenersi **"opera realizzata abusivamente"**, in totale assenza di autorizzazione, senza alcuna possibilità di sanatoria, dal punto di vista urbanistico, a causa della mancanza della distanza minima legale.

La giurisprudenza è infatti orientata a ritenere imprescrittibile l'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali (Cassazione civile 07/09/2009 n. 19289, Cassazione civile 26/01/2000 n.867, Cassazione civile 18/12/1997 n. 12810), poiché le attuali e eventuali, ma poco probabili, sanatorie verrebbero comunque rilasciate salvo diritti di terzi, ovvero, i confinanti potranno in qualsiasi momento chiedere ed ottenerne la demolizione.

A tale "copertura" non è attribuibile alcun valore venale, in quanto, in caso di demolizione, le spese per la stessa demolizione potrebbero essere addirittura maggiori dei "guadagni procurati" dalla presenza di tali strutture (magazzini).

#### -- Descrizione degli immobili:

La zona ove sorge il complesso immobiliare in oggetto -*area di espansione sud in località Castellare di Pescia*- non presenta caratteristiche tali da configurare importanti valutazioni edilizie, o ambientali; l'edilizia prevalente è quella produttiva; sono presenti le opere di urbanizzazione primaria; e la dotazione generale dei servizi è abbastanza soddisfacente.

Uscendo dall'autostrada, il raggiungimento di detto complesso immobiliare, risulta abbastanza veloce ma attualmente disagiata, e, per quanto riguarda il futuro, la realizzazione della rotonda di progetto, renderà ancora più lungo il percorso, fino alla successiva rotonda per poi dover tornare indietro ed infine accedere all'interno del parcheggio dell'azienda.

I fabbricati esaminati possono essere classificati in tre diverse tipologie di immobili:

- il laboratorio vero e proprio,
  - i magazzini che si sviluppano sia al piano terra che al primo,
  - la palazzina "a vetro" – ad uso commerciale e mostra dei prodotti finiti,
  - l'unità di civile abitazione con "magazzino" soprastante,
- oltre all'area antistante in parte asfaltata e utilizzata come ottimo piazzale di carico e scarico e parcheggi; ed in parte "a verde".  
I piazzali risultano completi di recinzione e relativi cancelli automatici e non.

**I capannoni** elevati su due piani fuori terra hanno struttura intelaiata di travi e pilastri in C.A.P. , con un solaio intermedio di portata di circa 1000 Kg/mq (come da progetto) posto a circa mt. 6,80 dal piano di calpestio; la copertura è piana a struttura prefabbricata ad "Y", completa di contro soffitti; i tamponamenti esterni sono in pannelli prefabbricati lisci, tinteggiati, corredati da portoni, finestre a nastro in alluminio, uscite di sicurezza, ed un tunnel mobile (per scarico e carico).

All'interno gli impianti a servizio dell'attività risultano oltre a due scale esterne, ascensori – montacarichi (impianto elettrico a 380 V), forza motrice, sistema d'illuminazione, realizzato mediante spegnimento e accensione in modo automatico, a cellule foto elettriche, con un proprio quadro elettrico in ciascuna zona operativa.

La centrale termica alimentata a GPL è dislocata esternamente.

L'attività produttiva si sviluppa principalmente al piano terra (laboratorio di circa mq. 1220), e nei magazzini di circa mq. 2000 comunicanti fra loro (H= 6,70).

Al piano primo l'attività prevalente è quella di magazzino materiali per circa mq. 3200 (H= 3,20) attraverso i montacarichi a disposizione.

La "**porzione commerciale**" del complesso, esternamente rivestita in pannelli riflettenti, ove attualmente sono disposti gli uffici e servizi al piano terra, con locale esposizione dei prodotti finiti ed altri servizi al piano primo, è di circa mq. 255 su ognuno dei due piani, per un totale di mq. 510; la stessa risulta realizzata in muratura di blocchi "Poroton", con solai in pannelli prefabbricati ed integrati da soletta di calcestruzzo, come la copertura piana; gli infissi esterni sono in alluminio; i pavimenti e rivestimenti interni in ceramica, il tutto di ottima fattura.

Infine l'**edificio residenziale** che ospita l'appartamento di civile abitazione al piano terra, ed il "presunto" magazzino grezzo al piano superiore, di circa mq. 122 per piano, è in muratura tradizionale con copertura a capanna in latero-cemento e manto in laterizio di portoghesi; ugualmente i solai sono in latero-cemento; le rifiniture interne della parte finita riguardante l'appartamento al piano terra sono buone, con pavimenti in ceramica; mentre gli infissi esterni esistenti su tutto il fabbricato sono in alluminio.  
Esternamente l'edificio si propone in modo piacevole e con materiali di buona fattura, oltre ad essere sufficientemente curato.

## ■ STIMA

La stima di un immobile è, genericamente, la valutazione venale che si attribuisce allo stesso.

Il valore di un immobile è un concetto che identifica la quantità di denaro alla quale un immobile può essere ceduto e/o acquisito nell'attimo in cui viene posto sul mercato. Quindi, si cercherà di determinare il più probabile valore venale degli immobili oggetto della presente perizia con le caratteristiche del mercato attuale.

Oggi si può sottolineare che le condizioni di conservazione e manutenzione generale, sia esterne che interne, sono buone e talvolta ottime, con rifiniture e materiali di buona qualità; i servizi interni al laboratorio sono buoni, così come risulta ampiamente soddisfacente l'organizzazione e la funzionalità degli spazi interni di manovra per le varie fasi della lavorazione.

Il piazzale antistante, dotato anche di aiuole, e spazi "a verde", apporta senz'altro all'intero complesso un'ottima immagine.

Buona in genere tutta la dotazione degli impianti.

Premesso quanto sopra si può eseguire i seguenti conteggi, dopo aver verificato i prezzi di mercato del posto e delle aziende similari in zona:

➤ Porzione a carattere commerciale rifinita esternamente con pannelli riflettenti, utilizzata come uffici e servizi al piano terra, e come sala per esposizione di prodotti finiti al piano primo: mq. 510 a €. 1400,00/mq	€.	714.000,00
➤ Laboratorio al piano terra: mq. 1200 a €. 1.000,00/mq	€.	1.200.000,00
➤ Locali magazzini al piano terra: mq. 2.000 a €. 800,00/mq	€.	1.600.000,00
➤ Locali magazzini al piano primo: mq. 3.200 a €. 500,00/mq	€.	1.600.000,00
➤ Appartamento al piano terra: mq. 122 a €. 1.800,00/mq arrotondato	€.	219.600,00
➤ Magazzino soprastante la civile abitazione: tenuto conto dello stato al "grezzo" il prezzo viene diminuito del 50 % nei confronti dell'unità sottostante, pertanto avremo: mq. 122 a €. 900,00/mq	arrotondato €.	109.800,00
<b>sommano</b>		<b>€. 5.443.400,00</b>

A questa prima valutazione va **dedotto**:

il **10%** a causa della localizzazione e della cattiva viabilità di ingresso, soprattutto, come nel caso in questione, per automezzi di notevole stazza, nonché per la mediocre posizione nei confronti del centro della città; dunque --- €. = 544.340,00=

sommano **€. = 4.899.060,00 =**

Occorre inoltre **detrarre costi e spese** necessarie per regolarizzare gli immobili:



Per quanto riguarda **le opere interne realizzate in difformità** dagli atti amministrativi rilasciati, e/o quelle suscettibili di sanatoria, quali:

- il soppalco di circa mq. 90, dotato di parapetto e scalette in acciaio presente nel magazzino centrale;
- le impalcature portanti in acciaio installate nel reparto magazzinaggio, della Ditta [REDACTED];
- difformità degli spazi interni e di alcune aperture verso l'esterno;
- variazione del senso di salita della scala interna della palazzina in "vetro";
- aumento di volume della parte finale del magazzino di destra, per non aver forse rispettato le altezze previste;
- cambio della destinazione d'uso della palazzina attualmente costituita dalla civile abitazione con "magazzino" soprastante, prevista totalmente ad uffici;
- regolarizzazione della piscina scoperta, della tettoia di circa mq. 35 in prossimità dell'abitazione,  
le stesse potranno essere sanate con circa ..... € - 25.000,00

+ Costo della demolizione delle opere esterne difformi, non sanabili (tettoia a struttura in acciaio, etc.): € - 5.000,00

+ Collaudo statico di tutte le strutture esistenti: € - 8.500,00

+ Variazione e/o accampionamenti catastali per alcune unità immobiliari che pur risultando accampionate allo stato "attuale", non sono conformi agli atti amministrativi rilasciati, necessitano comunque di alcune modifiche: € - 4.000,00

+ Richiesta ed ottenimento dell' Agibilità ed abitabilità degli immobili: € - 10.000,00

+ Verifiche e collaudi degli impianti antincendio, fino al ritiro del Certificato di Prevenzione Incendi per ciascuna attività esistente, ammesso e non concesso che sia stato ottemperato alle altre prescrizioni riportate nella nota del Comando provinciale VV.FF.: € - 5.000,00

Totale DA DETRARRE € - 57.500,00

Rimangono ..... € = 4.841.560,00 =

si può affermare il valore commerciale attuale, arrotondato, in:

€ = 4.840.000,00 =

( quattromilionioottocentoquarantamila/00 euri )

## ■ CONCLUSIONI

A mio parere ulteriori valutazioni inferiori penderebbero a favore del compratore, pur essendo questo un momento difficile; però se il mercato fosse già in fase di ascesa il valore dell'immobile avrebbe immediatamente un'impennata verso l'alto; inoltre qualsiasi attività di mercato, sia oggi che domani, deve pur rappresentare un minimo di rischio; non esiste alcuna operazione completamente garantita positivamente.

E' vero che oggi il mercato è fermo, ma allora bisognerebbe affermare che tutti gli immobili che oggi non sono vendibili non abbiano nessun valore.

In fede

Dott. Ing. Alessandro Venturi




ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Provinciale di PISTOIA  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Sezione staccata di PESCIA

Data 17/06/2011 Ora 10:09:31  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione ordinaria  
per denominazione**

  
Protocollo di richiesta PT 51410 del 2011  
Ricevuta di cassa n. 7045  
Ispezione n. PT 51411/3 del 2011  
Inizio ispezione 17/06/2011 10:07:42

Richiedente VENTURI ALESSAND

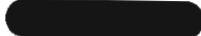

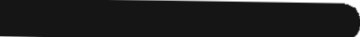
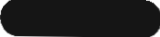
**Dati della richiesta**

Denominazione:   
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 12/01/2011

**Situazione aggiornamento**

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 02/01/1979 al 16/06/2011

**Elenco omonimi**

2.   
Con sede in PESCIA (PT)  
Codice fiscale 
3.   
Con sede in PESCIA (PT)  
Codice fiscale 

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

**Elenco omocodici**

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti i soggetti richiesti**

1. ANNOTAZIONE CONTRO del 29/04/2011 - Registro Particolare 347 Registro Generale 1908  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT SPA Repertorio 37098/89 del 07/04/2011  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: iscrizione n. 379 del 2010
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2011 - Registro Particolare 1361 Registro Generale 2218  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 273 del 23/03/2011  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO  
Immobili siti in PESCIA(PT)  
Nota disponibile in formato elettronico

R G 2648/11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

L'anno Duemilaundici (2011) e questo giorno ..... 21 ..... (.....)  
IL CANCELLIERE B3  
del mese di Giugno, innanzi a me ..... *Maestri Pieri..Piera*.....

è comparso il **Dott. Ing. Alessandro Venturi**, nato a Tizzana (PT) il 06/01/48, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pistoia al n. 236 dal Maggio 1974, ed avente Studio Tecnico in Quarrata (PT), Loc. Valenzatico, Via Bel Riposo n° 112, identificato con documento di riconoscimento: Carta Identità n. AO 4661222, rilasciata dal Sindaco del Comune di Quarrata in data 19/04/2008, scadente il 19/04/2013; \_\_\_\_\_  
il quale,

• a seguito di incarico del 06/04/2011 del Giudice Delegato Dott. Raffaele D'Amora del Tribunale di Pistoia, dietro richiesta del Commissario Giudiziale Dott.ssa Monica Bigazzi di Pistoia,  
ha chiesto di asseverare con giuramento la **Perizia di stima allegata**, relativa al valore attuale del complesso immobiliare posto in Comune di Pescia (PT), Loc. Castellare, via dei Fiori n. 18, di proprietà della Soc. \_\_\_\_\_

Ammonito ai sensi di legge lo stesso dichiara: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

IL TECNICO  
Dott. Ing. Alessandro Venturi



IL CANCELLIERE B3  
*Maestri Pieri Piera*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

