

TRIBUNALE DI PISTOIA

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO N°26/2012,

██████████.

G.D. DR. **RAFFAELE D'AMORA**

COMMISSARIO GIUDIZIALE DR. **SIMONE GORI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al sottoscritto **Geom. Riccardo Romoli**, domiciliato in Pescia, via-
le Europa,7, nominato C.T.U. con provvedimento del luglio 2013, è stato
conferito l'incarico di individuare i beni immobili di proprietà della società
"██████████ srl" e di procedere alla stima degli stessi.

Accettato l'incarico il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali ese-
guendo gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia
dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto e Conservatoria dei RR.II. di
Pescia) raccogliendo la documentazione ritenuta necessaria, individuando
l'attuale consistenza immobiliare ed i relativi gravami in capo alla società
"██████████ srl". Ha inoltre effettuato vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del
Comune di Uzzano (PT), al fine di verificare per gli immobili in esame le
previsioni di PRG e quelle del Regolamento Urbanistico Comunale vigente,
nonché di visionare e di estrarre copia dei numerosi titoli edilizi inerenti i
citati immobili.

Ha eseguito infine un sopralluogo presso gli immobili in esame, alla pre-
senza del Sig. ██████████ effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici
degli immobili oggetto di Concordato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<><><><><><><>

- DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** spettanti alla società **██████ srl**, su porzioni di un più ampio complesso immobiliare ad uso industriale-artigianale posto in Comune di Uzzano (PT), frazione Sant'Alluccio", ricompreso tra la via Prov.le Lucchese e la via Antonio Gramsci, costituite da due unità immobiliari entrambe raggiungibili dall'ampia corte tra loro a comune con accessi carrabile e pedonale segnati dal n°c°8 della via Antonio Gramsci.

(A) – Unità immobiliare ad uso artigianale-industriale composta da:

1. un fabbricato elevato del solo pianterreno comprendente un ampio locale ad uso magazzino-deposito, libero su tre lati ed in aderenza sul fronte sud ad altro edificio di altrui proprietà; il magazzino, che ha un'altezza interna utile di ml.3.76 circa, ha il piano di calpestio rialzato di circa ml.1.00 rispetto all'antistante piazzale comune, ed è dotato di due ampi sporti che affacciano su di un piano di carico ubicato lungo tutto il fronte ovest; l'edificio è inoltre corredato da un corpo di fabbrica realizzato in aderenza sul lato est comprendente un locale ad uso deposito e comunicante con il magazzino principale, da una tettoia situata nell'angolo sud-ovest, da una cabina elettrica situata a nord dell'edificio e di poco staccata dallo stesso, da altra tettoia ubicata in aderenza al fronte est (attualmente priva di copertura), nonché da una striscia di resede esclusiva lungo i fronti ovest, nord ed est; la superficie coperta (al lordo delle murature) del magazzino principale è di mq.983 circa, quella del locale accessorio (deposito) e della cabina elettrica è di com-

complessivi mq.72 circa; la superficie coperta della tettoia (angolo sud-ovest) è di mq.45 circa, quella della tettoia lato est (attualmente priva di copertura) è di mq.78 circa; la striscia di corte esclusiva ha una superficie di mq.130 circa; da precisare che il magazzino principale risulta internamente comunicante con altra unità immobiliare di altrui proprietà () e che tali comunicazione devono essere tamponate al fine di rendere indipendenti le diverse unità immobiliari (peraltro di diversa proprietà);

2. ampio locale ad uso laboratorio dalla forma irregolare e disposto sul solo pianterreno, con altezze utili interne di ml.3.37 circa e ml.2.93 circa, ricavato dall'unione di più corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse; la parte nord dello stesso è infatti costituita da un piccolo capannone elevato del solo pianterreno con copertura a volta, mentre la residua porzione di laboratorio è costituito dal pianterreno di un fabbricato elevato di due piani fuori terra, al cui primo piano è situato l'appartamento descritto al successivo punto (B) sempre di proprietà (); il laboratorio non ha accesso diretto dall'esterno, ma vi si accede esclusivamente attraverso la palazzina adibita a portineria, show-room e uffici descritta al successivo punto 3. facente parte della medesima unità immobiliare; la superficie coperta (al lordo delle murature) del laboratorio è di complessivi mq.537 circa; da precisare che anche il laboratorio risulta allo stato attuale in comunicazione con altra unità immobiliare di altrui proprietà () e che tali comunicazioni devono essere tamponate al fine di rendere indipendenti le diverse

unità immobiliari (come detto di diversa proprietà);

3. palazzina elevata di due piani fuori terra, contigua ai corpi di fabbrica descritti al precedente punto 2., comprendente al pianterreno ampio ingresso, portineria, locali già adibiti a show-room, sala riunioni, sala d'attesa, servizi igienici ed ampia scala circolare a vista per l'accesso al primo piano, quest'ultimo composto da ampio disimpegno-ballatoio, vari ambienti già ad uso uffici, direzione, sala riunione e stanza computer; la palazzina è inoltre corredata da una grande terrazza al primo piano, lato sud, a comune con l'abitazione descritta al successivo punto (B) quest'ultima sempre di proprietà della società "██████████", terrazza che costituisce parziale copertura del sottostante laboratorio precedentemente descritto; le altezze utili del pianterreno variano da ml.2.55 a ml.3.17, mentre quelle del primo piano da ml.2.54 a ml.2.95; la superficie coperta (al lordo dei muri) complessiva dei due piani è di mq.851 circa, mentre la terrazza a comune ha una superficie di mq.74 circa.

L'unità immobiliare sopra descritta risulta inoltre corredata da un'ampia resede a comune con l'abitazione descritta al successivo punto (B), attualmente adibita in parte a piazzale carrabile, parcheggio e spazi di manovra, ed in parte sistemata a verde e giardino, con accesso carrabile e pedonale segnato dal n°c°8 della via Antonio Gramsci; l'unità artigianale-industriale risulta accessibile esclusivamente dalla predetta corte comune.

Confinano complessivamente: via Antonio Gramsci; via Prov.le Lucchese;

proprietà ██████████ unità immobiliare di cui al successivo punto (B);

s.s.a.r.

(Ved. documentazione fotografica, **all."5"**)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, nel foglio di mappa **5**, dal mappale **563 sub.10**, categoria D/7, rendita catastale € 10.904,00.-. Da evidenziare che l'attuale rappresentazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la diversa distribuzione interne di alcuni locali.

La corte e la terrazza, entrambe a comune, sono rappresentate al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 5, dal mappale 563 sub.12 quale *"bene comune non censibile (giardino, piazzale e terrazza) ai subalterni 7 e 10 del mappale 563"*.

(Ved. estratto di mappa catastale in scala 1:2000 **all."1"**, visure catastali **all."2"**, planimetrie catastali in scala 1:200 **all."3"**).

(B) – Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da un appartamento disposto sui piani terra e primo di un più ampio fabbricato elevato di due piani fuori terra, e la cui residua porzione di pianterreno è occupato da parte del laboratorio descritto al precedente punto 2..

L'abitazione è composta da: ingresso con ampio vano scale esclusivo al pianterreno, disimpegno-corridoio, sala, cucina-tinello, tre camere, rispostiglio e due bagni al primo piano; l'appartamento è inoltre corredato da un terrazzo esclusivo al primo piano lungo tutto il fronte ovest, nonché da un'ampia terrazza sul fronte nord a comune con l'unità immobiliare descritta al precedente punto (A). L'altezza utile dell'abitazione è di ml.3.00.

La sua superficie coperta (al lordo delle murature) complessiva (tra pianterreno e primo piano) è di mq.230 circa. Il terrazzo esclusivo ha una superficie di mq.15 circa, mentre la terrazza a comune è di mq.74 circa.

L'abitazione risulta raggiungibile esclusivamente attraverso la più volte citata corte comune accessibile da cancello carrabile e pedonale segnati dal n°c°8 della via Antonio Gramsci.

Confinano complessivamente: via Antonio Gramsci; via Prov.le Lucchese; propr. [REDACTED] unità immobiliare di cui al precedente punto (A);

s.s.a..

(Ved. documentazione fotografica, all. "5")

L'unità immobiliare qui descritta risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Uzzano, nel foglio di mappa **5**, dal mappale **563 sub.7**, categoria A/7 di 3[^], vani 10.5, rendita catastale € 1.003,22.-. La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

La corte e la terrazza, entrambe a comune, sono rappresentate al citato Catasto Fabbricati, nel foglio di mappa 5, dal mappale 563 sub.12 quale "bene comune non censibile (giardino, piazzale e terrazza) ai subalterni 7 e 10 del mappale 563".

(Ved. estratto di mappa catastale in scala 1:2000 all. "1", visure catastali all. "2", planimetrie catastali in scala 1:200 all. "3").

><><><><

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, FINITURE, STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE -

Il fabbricato di cui al punto 1. ha struttura portante costituita da pilastri e travi in acciaio, tamponature in muratura di laterizio rifinita con intonaco, copertura in travi reticolari in acciaio con lastre ondulate in eternit e sottostante controsoffittatura in pannelli di eternit. Le due tettoie hanno struttura portante in travi reticolari in acciaio, l'unica dotata di copertura

ha lastre ondulate in eternit. La pavimentazione è del tipo industriale. Gli infissi, costituiti dai soli due sporti sul fronte ovest, sono in alluminio anodizzato e vetro. L'edificio risulta privo di impianti funzionanti e si trova in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

Il corpo di fabbrica accessorio posto in aderenza sul fronte est, ha struttura portante in muratura di laterizio, copertura del tipo ad unica falda costituita da solaio in latero c.a. con manto in pannelli ondulati di eternit; la sua pavimentazione è in mattonelle di klinker. Non sono presenti impianti funzionanti e le sue condizioni di manutenzione e conservazione sono cattive.

La cabina elettrica ha struttura in muratura in mattoni pieni di laterizio.

Il capannoncino costituente parte del laboratorio di cui al punto 2. ha struttura verticale parte in c.a. e parte in muratura di laterizio; la sua copertura, del tipo a volta, ha struttura in acciaio con manto in pannelli di eternit, con sottostanti controsoffitti in pannelli plastici. La pavimentazione è in klinker. Gli infissi sono in alluminio e vetro. Sono installati gli impianti: elettrico e di riscaldamento, parzialmente funzionanti.

La residua porzione di laboratorio fa parte come detto di un fabbricato elevato di due piani fuori terra [il cui primo piano è interamente occupato dall'abitazione descritta al punto (B)], con struttura parte in c.a. e parte in muratura di laterizio, solai in latero c.a., copertura parte a doppia falda sempre in latero c.a. con manto in lastre di eternit e parte costituita dalla citata terrazza a comune con struttura in latero c.a. e sovrastante pavimentazione in klinker. Gli infissi sono sempre in alluminio e vetro. Sono presenti gli impianti elettrico e termico, anche qui solo parzialmente fun-

zionanti.

La palazzina elevata di due piani fuori terra già adibita a portineria, showroom ed uffici, ha struttura portante in c.a. (travi e pilastri), tamponature in muratura di laterizio, divisori interni costituiti in parte da murature in laterizio, in parte da pareti in alluminio e vetro, in parte da elementi di arredo. La scala circolare è in cemento armato. Le pavimentazioni sono parte in ceramica, parte in moquet. Gli infissi esterni sono parte in legno e vetro, parte in alluminio anodizzato e vetro; quelli interni in legno tamburato. Sono installati gli impianti: elettrico, idrico e termico. L'edificio, in parte inutilizzato da diversi anni, si trova in carenti condizioni manutenzione e conservazione.

L'edificio di cui fa parte l'abitazione descritta al punto (B) ha struttura parte in c.a. e parte in muratura di laterizio, solai in latero c.a., copertura a doppia falda sempre in latero c.a. con manto in lastre di eternit; le terrazze sono costituite da solai in latero c.a.; i divisori interni sono in forati di laterizio; le murature, sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco del tipo civile; le finiture risalgono all'epoca della sua costruzione (anni '60): pavimenti e rivestimenti in ceramica (in klinker per le terrazze), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato e vetro dotati di avvolgibili in plastica. Gli impianti presenti (elettrico, idrico, termico) sono datati e attualmente non funzionanti. L'edificio ed in particolare l'abitazione, si trovano in condizioni di cattiva manutenzione e conservazione.

La corte comune alle due unità immobiliari, interamente recintata, è come detto parte sistemata a piazzale (asfaltato), parte adibita a camminamenti e marciapiedi (pavimentati in klinker), parte sistemata a giardino.

(Ved. documentazione fotografica, *all."5"*).

><><><><

- **PROPRIETÀ E PROVENIENZA** -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le due unità immobiliari sopra descritte risultano intestate alla società **██████████** per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto alla stessa pervenute per atto di trasformazione dalla società **██████████** ricevuto dal Not. Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 09.06.2009, rep.26.949, racc.10.605, trascritto a Pescia il 26.06.2009 al n°1805 reg.part. (Ved. copia atto, *all."4"*). Alla società **██████████** tali beni erano pervenuti per conferimento dalla società **██** con atto costitutivo di società per azioni ricevuto dal Not. Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 28.12.2002, rep.10.341, racc.3.197, trascritto a Pescia il 14.01.2003 al n°144 reg. part.. Alla società **██** tali beni erano pervenuti per trasformazione dalla società **██████████** con atto ricevuto dal Not. Lorenzo Zogheri di Pistoia in data 28.12.2002, rep.10.324, trascritto a Pescia il 14.01.2003 al n°143 reg. part..

Gli stessi erano infine pervenuti alla società **██** per atto di conferimento dai Sigg. **██** ricevuto dal Not. Marco Regni di Pistoia in data 21.10.1992, rep.43.161, trascritto a Pescia il 18.12.1992 al n°3089 reg.part..

ACCERTAMENTI URBANISTICI

L'intero complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte, assieme ad altra proprietà confinante, è inserito nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale in zona di ristrutturazione urbanistica

"RU.2 - via Lucchese, Area [REDACTED]" con interventi regolamentati dall'art.64 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché dalla relativa scheda e dagli allegati "C" e "D" (Ved. estratti dal RUC comunale e dalle relative NTA, all. "6").

Gli edifici di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di stima, sono stati in parte realizzati antecedentemente al 1° settembre 1967 ed in parte realizzati e trasformati in forza dei seguenti titoli amministrativi: Licenza Edilizia n°12 del 18.09.1967, Licenza Edilizia n°20 del 27.04.1968, Abitabilità del 13.11.1969, Licenza Edilizia n°67 del 31.12.1971, Licenza Edilizia n°51 del 30.12.1972 (variante alla n°67/1971), Licenza Edilizia n°66 del 09.07.1974 (variante alla n°51/1972), art.26 L.47/85 protoc.5049 del 19.11.1985, Concessione Edilizia n°15 del 13.03.1999.

Per la regolarizzazione di alcune opere abusive, furono presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47 in data 18.03.1986 protoc.1242 e 1243, alle quali hanno fatto seguito le Concessioni Edilizie in Sanatoria n°88 del 30.12.2002 (inerente l'abitazione) e n°89 del 30.12.2002 (inerente la parte industriale).

ACCERTAMENTI CATASTALI

Come detto la planimetria catastale dell'unità industriale attualmente in atti non corrisponde allo stato dei luoghi per alcune modifiche intervenute nelle divisioni interne. Dovrà essere pertanto predisposta, anche successivamente all'eventuale aggiudicazione, una nuova planimetria catastale in variazione. Per tale adempimento è plausibile ipotizzare una spesa complessiva di € 1.500,00.-.

><><><><

- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI DESCRITTI -

L'unità abitativa risulta libera da vincoli locativi di qualsiasi natura. L'unità industriale è in uso alla "██████████" in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda registrato a _____ il _____ al n° _____.

><><><><><><><><><

- ACCERTAMENTI IPOTECARI -

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Pescia in data **09.09.2013**, è stato rilevato nel ventennio per i beni descritti il seguente stato ipotrascrizionale.

IPOTECHE:

r.p.**863**, r.g.3283 = **20.06.2005** = **Banca Naz.Lavoro spa** = € **1.848.000,00.-**

Ipoteca contro le società "██████████" e "██████████", per mutuo fondiario di € 1.100.000,00.- redimibile entro 8 anni (28.02.2006-31.08.2013). Grava entrambe le unità immobiliari sopra descritte, oltre a beni di proprietà della società "██████████ sas".

r.p.**2458**, r.g.8426 = **06.12.2007** = **Banca Toscana spa** = € **600.000,00.-**

Ipoteca contro le società "██████████" e "██████████", per mutuo fondiario di € 300.000,00.- redimibile entro 10 anni. Grava entrambe le unità immobiliari sopra descritte, oltre a beni di proprietà della società "██████████".

r.p.**466**, r.g.2169 = **06.05.2010** = **Carlo Uboldi srl** = € **8.939,56.-**

Ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Como

emesso in data 03.12.2009, a favore della società "██████████" con sede in ██████████ contro la società "██████████", per € 6.649,50.- di capitale. Grava entrambe le unità immobiliari sopra descritte.

TRASCRIZIONI OSTATIVE:

r.p. **2611**, r.g. 4580 = **15.09.2009** = Pignoramento immobiliare a favore della **Banca Nazionale del Lavoro spa**, contro le società "██████████" e "██████████". Grava entrambe le unità immobiliari sopra descritte, oltre a beni di proprietà della società ██████████

><><><><><><><><><

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è ubicato come detto in Comune di Uzzano (PT), frazione "Sant'Allucio", lungo ed all'interno della strada prov.le Lucchese, in zona con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di villette monofamiliari ed edifici plurifamiliari di più recente realizzazione.

La località risulta ben servita dalla pubblica viabilità, con il casello autostradale più vicino (Chiesina Uzzanese, A11-FI-Mare) ubicato a circa 8 kmt. in direzione sud.

La massiccia presenza di abitazioni nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare, i più recenti insediamenti artigianali-industriali realizzati in zone più consone e dedicate, la recente modifica della vocazione dell'area prevista dal Regolamento Urbanistico Comunale, la ormai da tempo scarsa presenza di nuove attività artigianali che ha portato inevita-

bilmente ad una drastica riduzione delle richieste sul mercato immobiliare locale di immobili ad uso produttivo, la consistente offerta di immobili ad uso industriale-artigianale presenti sul mercato, sono tutti fattori che influiscano negativamente sull'appetibilità commerciale dell'unità industriale in esame; a ciò si deve aggiungere la vetustà delle strutture, sia come epoca di realizzazione, sia come funzionalità dei locali artigianali; l'abitazione è inserita in un contesto produttivo, attualmente priva di indipendenza (è accessibile dalla corte a comune con l'unità artigianale), il che unito alla vetustà dell'edificio e delle finiture, ne diminuisce pesantemente l'appetibilità commerciale.

Altro aspetto negativo la presenza del cemento-amianto (eternit). Il Comune di Uzzano ha recentemente emesso un'ordinanza nei confronti della "██████████" (e delle altre proprietà del complesso) per lo smantellamento e smaltimento di tutte le coperture. A tal proposito è opportuno evidenziare che per lo smontaggio, lo smaltimento e la sostituzione degli elementi di copertura ed i controsoffitti in eternit presenti nei soli immobili di proprietà della "██████████" (interventi da far eseguire a ditte specializzate ed autorizzate), visti i correnti prezzi applicati da varie ditte presenti in zona, è plausibile ipotizzare una spesa complessiva di circa € 120.000,00.-.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zona limitrofe ed assimilabili per caratteristiche, valori emersi a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle En-

trate-Territorio. Il sottoscritto ha inoltre visionato i valori espressi dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le zone e per le destinazioni d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima (ved. e-stratti, **all.7**).

E' stato altresì tenuto conto delle condizioni intrinseche dei singoli immobili da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica dell'area e le possibili trasformazioni operabili sul complesso immobiliare, anche se di difficile attuazione data la promiscuità delle proprietà interessate; è stato tenuto conto inoltre degli oneri derivanti dallo smantellamento e smaltimento delle strutture in cemento-amianto, nonché da quelli conseguenti alle necessarie variazioni catastali da predisporre.

Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri) per gli edifici e di superficie nuda per le aree. Le superfici dei fabbricati sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200, degli elaborati grafici allegati ai condoni edilizi sopra citati (sempre in scala 1:200) e riscontrate sul posto a seguito dei rilievi eseguiti.

IMMOBILE **(A)**

- magazzino principale	mq. 983 x € 350,00.- = €	344.050,00.-
- deposito + cabina	mq. 72 x € 300,00.- = "	21.600,00.-
- tettoie	mq. 123 x € 150,00.- = "	18.450,00.-
- resede esclusiva	mq. 130 x € 30,00.- = "	3.900,00.-
- laboratorio	mq. 537 x € 450,00.- = "	241.650,00.-
- show room, uffici	mq. 851 x € 850,00.- = "	723.350,00.-

- terrazza comune mq. 37 x € 212,50.- = " 7.862,50.-
- resede comune (66%) mq. 2.047 x € 30,00.- = " 61.410,00.-

Sommano € 1.422.272,50.-

IMMOBILE (B)

- abitazione mq. 230 x € 900,00.- = € 207.000,00.-
- terrazza esclusiva mq. 15 x € 225,00.- = " 3.375,00.-
- terrazza comune mq. 37 x € 225,00.- = " 8.325,00.-
- resede comune mq. 1.024 x € 30,00.- = " 30.720,00.-

Sommano € 249.420,00.-

Complessivamente, in c.t., € 1.672.000,00.-

diconsi Euro unmilione seicentosettantaduemila/00.

><><><><><><><><><

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto.

Pescia, lì 26.09.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Geom. Riccardo Romoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it