

Geom. **RICCARDO RO-**  
**MOLI**

Viale Europa,7 – Tel/Fax 0572 477 619

51017 P E S C I A (PT)

c.f. RML RCR 68A18 E715M

partita IVA 01172801179

**TRIBUNALE DI PISTOIA**

**Sezione Fallimentare**

FALLIMENTO **N°1/09 R.F.**

G.D. DR.SSA **PATRIZIA MARTUCCI**

CURATORE DR. **SILVIO NANNOTTI**

\* \* \* \* \*

Al sottoscritto **Geom. Riccardo Romoli**, domiciliato in Pescia, via-  
le Europa,7, è stato conferito incarico dal Dr. **Silvio Nannotti** Curatore  
del Fallimento in oggetto, di:

- eseguire ogni accertamento volto ad individuare la consistenza immobiliare in capo alla società fallita e di procedere alla stima dei beni così individuati;
- predisporre la nota trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento e depositare la stessa presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca;
- individuare le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'immobile di proprietà della società fallita posto in Comune di Altopascio (LU), via Torino, prendere contatti ed eseguire sopralluoghi con varie ditte per la realizzazione delle opere ritenute necessarie;
- eseguire un valutazione dei beni mobili oggetto del contratto di affitto tra la società fallita e la XXXXXX.

Accettato l'incarico il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, eseguendo accertamenti presso i seguenti Uffici: Ufficio Provinciale di Lucca dell'Agenda del Territorio, Catasto e Conservatoria dei RR.II.; Ufficio Provinciale di Pistoia dell'Agenda del Territorio, Catasto e Conservatoria dei RR.II.; Ufficio Urbanistica del Comune di Altopascio. Dopo aver indi-

viduato la consistenza immobiliare della società "XXXXX", ha provveduto alla redazione ed alla presentazione della trascrizione della sentenza di fallimento presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca (*trascritta a Lucca il 09.03.2009 al n°2771 reg.part., e 4399 reg.gen.*).

Successivamente ha eseguito numerosi sopralluoghi presso gli immobili in esame, individuando le opere ritenute strettamente necessarie alla messa in sicurezza degli stessi. In seguito ha preso contatti ed eseguito ulteriori sopralluoghi con ditte di propria fiducia al fine di ottenere i necessari preventivi per la realizzazione delle opere in precedenza individuate.

Ha poi fatto eseguire, sotto la propria direzione, gli interventi autorizzati dal Curatore, Dr. Silvio Nannotti, previo colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Altopascio e comunicazione all'amministrazione comunale.

Lo scrivente ha poi effettuato ulteriori sopralluoghi per eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici del complesso immobiliare in esame.

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

**- DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI DEI BENI DI PROPRIETÀ DELLA**

**SOCIETÀ "XXXXXXXX" -**

*Trattasi dei diritti di piena proprietà pari all'intero, su di un complesso immobiliare ad uso residenziale di recente costruzione ma non ancora del tutto ultimato posto in Comune e Città di Altopascio (LU), via Torino (ancora privo di numero civico), costituito da un fabbricato con forma ad elle elevato di tre piani fuori terra (PT, 1° e 2°) oltre piano interrato e composto da quindici unità abitative, cinque per piano, oltre unità accessorie quali rimesse e cantine al piano interrato, ed aree di pertinenza in parte adibite a posti auto scoperti, in parte ad agio comune ed esclusivo.*

*Detto complesso è ubicato a ridosso e a nord della linea ferroviaria Firenze-Viareggio, ed è ricompreso tra la citata ferrovia e la via Torino.*

*I cinque appartamenti al pianterreno (denominati D/1, D/2, D/3, D/4 e D/5) hanno tutti accesso indipendente, mentre i dieci situati ai piani superiori sono serviti da tre vani scale interni di cui: uno ubicato all'estremità nord dell'edificio (denominato vano scale "A") e accessibile dal fronte nord dello stesso, privo di ascensore, che da accesso ai due appartamenti posti al primo e secondo piano (denominati A/1 e A/2); uno situato nella parte centrale del fabbricato (denominato vano scale "B") ed accessibile dal fronte ovest dello stesso, dotato di ascensore, che da accesso ai quattro appartamenti posti ai piani primo e secondo (denominati B/1, B/2, B/3 e B/4); l'ultimo posto nella parte sud-ovest dell'edificio (denominato vano scale "C") e accessibile dal fronte nord dello stesso, anch'esso dotato di ascensore, che da accesso ai quattro appartamenti posti ai piani primo e secondo (denominati C/1, C/2, C/3 e C/4).*

*Al piano interrato sono ubicate nove rimesse e quattro cantine, tutte singole e con ingresso indipendente. Alle stesse si accede attraverso un ampio tunnel comune e carrabile che si sviluppa lungo tutto il perimetro ovest-sud-est dell'edificio, e che risulta accessibile attraverso una rampa carrabile ubicata nella parte ovest del lotto, di fronte all'ingresso carrabile sulla via Torino. Il tunnel è inoltre collegato tramite corridoi condominiali, ai vani scale "B" e "C" ed ai relativi vani ascensore.*

*L'area esterna risulta in massima parte adibita a pertinenze esclusive (giardini, terrazze, lastricati) degli appartamenti situati al pianterreno dell'edificio. La porzione centrale prospiciente la via Torino, è invece in parte*

condominiale ed adibita a giardino, camminamenti e spazi di manovra, ed in parte occupata da ventuno posti auto esclusivi.

Appartamento D/1 (subalterno 19)

Unità immobiliare ad uso abitativo al pianterreno, situata all'estremità nord dell'edificio, e composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, rispostiglio, disimpegno, due camere e doccia-wc, corredata dalle seguenti pertinenze esclusive: marciapiede sul fronte sud-ovest (sovrastante lo scannafosso), ampia terrazza sul fronte nord-est (sovrastante il tunnel carrabile del piano interrato) ed ampia resede a giardino contigua alla descritta unità abitativa, e dotata di un accesso pedonale esclusivo dalla via Torino.

L'appartamento ha accesso indipendente sul fronte sud-ovest; non risulta accessibile dal confinante vano scale (vano scale "A").

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.71 circa, la superficie complessiva di terrazza e marciapiede è di mq.57 circa, mentre quella della resede esclusiva è di mq.168 circa.

Confinano: via Torino; propr. XXXXXXXX; area condominiale; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.19**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 5, superficie catastale mq.90, rendita catastale € 400,25.-.

Appartamento D/2 (subalterno 20)

Appartamento di tipo economico al pianterreno ubicato nella parte centrale dell'edificio, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doccia-wc. Lo stesso risulta corredata dalle seguenti pertinenze esclusive: marciapiede sul fronte sud-ovest (sovrastante lo

scannafosso), ampia terrazza sul fronte nord-est (sovrastante il tunnel carrabile del piano interrato). L'abitazione è dotata di accesso indipendente sul fronte sud-ovest; non risulta accessibile dal confinante vano scale (vano scale "B").

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.63 circa, la superficie complessiva di terrazza e marciapiede è di mq.49 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; XXXXXXXX; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.20**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 4.5, superficie catastale mq.73, rendita catastale € 360,23.-.

Appartamento D/3 (subalterno 21)

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al pianterreno, nella parte centrale dell'edificio, e comprende ingresso-soggiorno con angolo cottura, rispostiglio, disimpegno, due camere, bagno e doccia-wc. La stessa risulta altresì corredata dalle seguenti pertinenze esclusive: marciapiede sul fronte sud-ovest (sovrastante lo scannafosso), ampia terrazza sul fronte nord-est (sovrastante il tunnel carrabile del piano interrato) ed ampia resede a giardino contigua all'unità abitativa ed ubicata nell'angolo sud-est del lotto.

L'appartamento ha accesso indipendente sul fronte sud-ovest; non risulta accessibile dal confinante vano scale (vano scale "B").

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.80 circa, la superficie complessiva di terrazza e marciapiede è di mq.98 circa, mentre quella della resede esclusiva è di mq.220 circa.

Confinano: propr. condominiale; propr. XXXXXX; propr. XXXXXX; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.21**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 5, superficie catastale mq.107, rendita catastale € 400,25.-.

Appartamento D/4 (subalterno 22)

Unità ad uso abitativo ubicata al pianterreno nella parte sud-est del fabbricato, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, bagno e doccia-wc. La stessa risulta corredata dalle seguenti pertinenze esclusive: ripostiglio con accesso dall'esterno ubicato lungo il fronte sud dell'abitazione, marciapiede sui fronti est e sud, in parte coperto da loggiato (sovrastante il tunnel carrabile del piano interrato) ed ampia resede a giardino direttamente accessibile dall'abitazione e ubicata nella parte sud del lotto.

L'unità ha accesso indipendente sul proprio fronte nord; non risulta accessibile dal confinante vano scale (vano scale "C").

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.115 circa, quella del ripostiglio esterno di mq.4 circa; la superficie complessiva di marciapiede e loggiato è di mq.43 circa, mentre quella della resede esclusiva è di mq.250 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; sub.21; sub.23; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.22**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 7, superficie catastale mq.143, rendita catastale € 560,36.-.

Appartamento D/5 (subalterno 23)

Altra unità abitativa posta al pianterreno nella parte sud-ovest dell'edificio, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ri-

spostiglio, sgombero, due camere, bagno e doccia-wc. La stessa risulta corredata dalle seguenti pertinenze esclusive: ripostiglio con accesso dall'esterno ubicato lungo il fronte sud dell'abitazione, loggiato sul fronte sud ed ampia terrazza sul fronte ovest (entrambi sovrastanti il tunnel carrabile del piano interrato), nonché resede a giardino direttamente accessibile dall'abitazione e ubicata nell'angolo sud del lotto.

L'unità ha accesso indipendente sul proprio fronte ovest; non risulta accessibile dal confinante vano scale (vano scale "C").

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.92 circa, quella del ripostiglio esterno di mq.4 circa; la superficie complessiva di marciapiede, loggiato e terrazza è di mq.153 circa, mentre quella della resede esclusiva è di mq.350 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; propr.XXXXXXXXXXi; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altospascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.23**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 6.5, superficie catastale mq.130, rendita catastale € 520,33.-.

Da evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Appartamento A/1 (subalterno 24)

Appartamento di tipo economico al primo piano, situato all'estremità nord del fabbricato, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere e doccia-wc, corredato da due ampi terrazzi situati uno sul fronte est e l'altro su quello ovest, entrambi accessibili dal locale soggiorno, e quello ad ovest anche da una della camere. L'unità risulta raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano

scale "A"), privo di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno sul fronte nord.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.71 circa, la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.23 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.24**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 4.5, superficie catastale mq.82, rendita catastale € 360,23.-. Da evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Appartamento A/2 (subalterno 29)

Altro appartamento di tipo economico ubicato al secondo piano, sempre nell'estrema parte nord dell'edificio, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, rispostiglio, disimpegno, due camere e doccia-wc, corredato da due ampi terrazzi situati uno sul fronte est e l'altro su quello ovest, entrambi accessibili dal locale soggiorno, e quello ad ovest anche da una della camere. L'unità risulta raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "A"), privo di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno sul fronte nord.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.73 circa, la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.23 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Alto-

*pascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.29**, categoria A/3 di 5^, vani 5.5, superficie catastale mq.84, rendita catastale € 440,28.-.*

*Appartamento B/1 (subalterno 26)*

*Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al primo piano, nella parte centrale dell'edificio, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, riscaldamento, disimpegno, due camere, bagno e doccia-wc, corredata da due ampi terrazzi di cui uno sul fronte est e l'altro su quello ovest, entrambi accessibili dal locale soggiorno.*

*L'abitazione descritta è raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "B"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno situato sul lato ovest dell'edificio.*

*La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.80 circa, la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.22 circa.*

*Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..*

*L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.26**, categoria A/3 di 5^, vani 5, superficie catastale mq.89, rendita catastale € 400,25.-.*

*Appartamento B/2 (subalterno 25)*

*Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata al primo piano, nella parte centrale dell'edificio, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, riscaldamento, disimpegno, due camere e doccia-wc, corredata da due ampi terrazzi di cui uno sul fronte est e l'altro su quello ovest, entrambi accessibili dal locale soggiorno.*

*L'appartamento risulta raggiungibile tramite il vano scale comune (deno-*

minato vano scale "B"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno ubicato sul fronte ovest dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.67 circa, la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.23 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.25**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 4.5, superficie catastale mq.75, rendita catastale € 360,23.-.

Appartamento B/3 (subalterno 31)

Altra unità ad uso abitativo ubicata al secondo piano, nella parte centrale del fabbricato, comprendente ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e doccia-wc. L'abitazione risulta corredata da due ampi terrazzi, uno sul fronte est e l'altro su quello ovest, entrambi accessibili dal locale soggiorno.

L'unità è raggiungibile attraverso il vano scale comune (denominato vano scale "B"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno situato sul lato ovest dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.80 circa, la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.22 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.31**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 5, superficie catastale mq.89, rendita catastale € 400,25.-. Da

evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Appartamento B/4 (subalterno 30)

Altro appartamento di tipo economico posto al secondo piano, nella parte centrale dell'edificio, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, due camere e doccia-wc, corredato anch'esso da due terrazzi di cui uno sul fronte est e l'altro su quello ovest, entrambi accessibili dal vano soggiorno.

L'abitazione risulta raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "B"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno ubicato sul fronte ovest dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.67 circa, la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.23 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.30**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 4.5, superficie catastale mq.77, rendita catastale € 360,23.-.

Appartamento C/1 (subalterno 27)

Unità ad uso abitativo ubicata al primo piano, nella parte sud-est del fabbricato, composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e doccia-wc. La stessa risulta corredata dalle seguenti pertinenze esclusive: ampio terrazzo coperto sul fronte sud accessibile sia dal locale soggiorno che da una delle camere, e su cui insiste un piccolo ripostiglio; altro terrazzo sul fronte nord, accessibile dal vano soggiorno.

L'abitazione è raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "C"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno situato sul fronte nord dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.114 circa, quella del ripostiglio esterno di mq.3 circa; la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.23 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Alto-

pascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.27**, categoria A/3 di

5<sup>^</sup>, vani 6.5, superficie catastale mq.127, rendita catastale € 520,33.-.

Appartamento C/2 (subalterno 28)  
Altro appartamento al primo piano, nella parte sud-ovest dell'edificio, comprendente ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e doccia-wc, corredato da ampio terrazzo coperto sul fronte sud accessibile sia dal locale soggiorno che da una delle camere, e da altro terrazzo sul fronte nord anch'esso accessibile dal vano soggiorno e da una delle camere.

L'abitazione è raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "C"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno situato sul fronte nord dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.95 circa, mentre la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.27 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altospascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.28**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 5.5, superficie catastale mq.105, rendita catastale € 440,28.-.

Appartamento C/3 (subalterno 32)

Altra unità abitativa ubicata al secondo piano, nella parte sud-est del fabbricato, composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e doccia-wc. La stessa risulta corredata da un ampio terrazzo coperto sul fronte sud accessibile sia dal locale soggiorno che da una delle camere, e su cui insiste un piccolo ripostiglio; altro terrazzo sul fronte nord, accessibile solo dal vano soggiorno.

L'abitazione è raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "C"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno situato sul fronte nord dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.114 circa, quella del ripostiglio esterno di mq.3 circa; la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.23 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altospascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.32**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 6.5, superficie catastale mq.128, rendita catastale € 520,33.-.

Appartamento C/4 (subalterno 33)

Altro appartamento al secondo piano, nella parte sud-ovest dell'edificio, comprendente ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e doccia-wc, corredata da ampio terrazzo coperto sul fron-

te sud accessibile sia dal locale soggiorno che da una delle camere, e da altro terrazzo sul fronte nord anch'esso accessibile dal vano soggiorno e da una delle camere.

L'abitazione è raggiungibile tramite il vano scale comune (denominato vano scale "C"), dotato di ascensore, al quale si accede dall'ingresso al pianterreno situato sul fronte nord dell'edificio.

La superficie coperta, al lordo dei muri, dell'abitazione è di mq.95 circa, mentre la superficie complessiva dei due terrazzi è di mq.27 circa.

Confinano: propr. condominiale; affaccio su proprietà condominiale per più lati; s.s.a..

L'unità descritta è rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.33**, categoria A/3 di 5<sup>^</sup>, vani 5.5, superficie catastale mq.106, rendita catastale € 440,28.-.

Cantina (subalterno 2)

Locale ubicato al piano interrato, dalla forma irregolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il primo a sinistra scendendo dalla rampa), urbanisticamente destinato a cantina e catastalmente classificato come rimessa, della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.37 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.3; unità sub.4; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.2**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.27, rendita catastale € 121,32.-. Da evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, né alla destinazione urbanistica.

Cantina (subalterno 3)

Locale ubicato al piano interrato, dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il secondo a sinistra scendendo dalla rampa), urbanisticamente destinato a cantina e catastalmente classificato come rimessa, della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.24 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.2; unità sub.4;

s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.3**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.20, rendita catastale € 89,86.-. Da evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, né alla destinazione urbanistica.

Rimessa (subalterno 4)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il terzo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.24 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.2; unità sub.3;

s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.4**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.27, rendita catastale € 121,32.-. Da evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Rimessa (subalterno 7)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il quarto a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.28 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.8; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.7**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.29, rendita catastale € 130,30.-.

Rimessa (subalterno 8)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il quinto a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.35 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.7; unità sub.9; unità sub.10; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.8**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.32, rendita catastale € 143,78.-.

Cantina (subalterno 9)

Locale ubicato al piano interrato, dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il sesto a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa), urbanisticamente destinato a cantina e catastalmente classificato come rimessa, della superficie coperta (al lordo dei

muri) di mq.28 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.8; unità sub.10;  
s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.9**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.26, rendita catastale € 116,82.-.

Rimessa (subalterno 10)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il settimo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.29 circa.

Confinano: propr. condominiale; unità sub.8; unità sub.9; unità sub.11;  
s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.10**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.29, rendita catastale € 130,30.-.

Rimessa (subalterno 11)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (l'ottavo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.32 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.10; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di

mappa **4**, dal mappale **1104 sub.11**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.30, rendita catastale € 134,80.-.

Rimessa (subalterno 13)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il nono a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.29 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.14; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.13**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.27, rendita catastale € 121,32.-.

Rimessa (subalterno 14)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il decimo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.31 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.13; unità sub.15; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.14**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.29, rendita catastale € 130,30.-. Da evidenziare che la relativa planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Rimessa (subalterno 15)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (l'undicesimo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.31 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.14; unità sub.16; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.15**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.28, rendita catastale € 125,81.-.

Rimessa (subalterno 16)

Unità immobiliare adibita a rimessa ubicata al piano interrato, composta da un unico ampio vano dalla forma regolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (il dodicesimo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa di accesso), della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.28 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.15; unità sub.17; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.16**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.28, rendita catastale € 125,81.-.

Cantina (subalterno 17)

Locale ubicato al piano interrato, dalla forma irregolare, accessibile tramite ampio sporto carrabile dal tunnel comune (l'ultimo a sinistra percorrendo il tunnel dalla rampa), urbanisticamente destinato a cantina e catastal-

mente classificato come rimessa, della superficie coperta (al lordo dei muri) di mq.29 circa.

Confinano: propr. condominiale per più lati; unità sub.16; s.s.a..

Rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dal mappale **1104 sub.17**, categoria C/6 di 4<sup>^</sup>, mq.29, rendita catastale € 130,30.-.

Il piano interrato risulta collegato con i piani superiori tramite due dei tre vani scale esistenti all'interno dell'edificio, e precisamente dai vani scale dotati di ascensore denominati "B" e "C".

Posti auto (subalterni dal 35 al 55 compresi)

Trattasi di ventuno posti auto scoperti situati nella parte centrale del lotto, ricompresa tra la via Torino ed il fabbricato sopra descritto, disposti lungo due linee parallele e fronteggianti divise da un corridoio centrale adibito a spazio di accesso e di manovra. Ogni posto auto ha una superficie di mq.12.

Confinano complessivamente: propr. condominiale per più lati; s.s.a..

Rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa **4**, dai mappali: **1104 sub.35**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.36**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.37**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.38**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.39**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.40**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.41**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita catastale € 33,47.-, **1104 sub.42**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.43**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.44**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.45**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.46**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.47**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.48**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.49**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.50**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.51**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.52**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.53**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.54**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-, **1104 sub.55**, categoria C/6 di 1<sup>^</sup>, mq.12, rendita

catastale € 33,47.-.

*Parti comuni e condominiali*

*Le parti comuni dell'edificio e delle aree esterne, sono costituite da:*

- *vano scale con ascensore ubicato nella parte sud dell'edificio (vano scale denominato "C"), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa 4, dal mappale 1104 sub.5, quale "bene comune non censibile" ai subalterni 27, 28, 32 e 33 del mappale 1104, ossia agli appartamenti "C/1", "C/2", "C/3" e "C/4" sopra de-*

*scritti;*

- *scannafosso e corridoi al piano interrato, rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa 4, dal mappale 1104 sub.6, quale "bene comune non censibile" a tutti i subalterni e*

quindi a tutte le unità immobiliari del complesso;

- vano scale con ascensore ubicato nella parte centrale dell'edificio (vano scale denominato "B"), rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa 4, dal mappale 1104 sub.12, quale "bene comune non censibile" ai subalterni 25, 26, 30 e 31 del mappale 1104, ossia agli appartamenti "B/1", "B/2", "B/3" e "B/4" sopra descritti;

- vano scale ubicato nella parte nord dell'edificio, denominato "A", rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa 4, dal mappale 1104 sub.18, quale "bene comune non censibile" ai subalterni 24 e 29 del mappale 1104, ossia agli appartamenti "A/1" e "A/2" sopra descritti;

- resede in parte da adibire a giardino condominiale, in parte pavimentato con autobloccanti ad uso viabilità di accesso e spazi di manovra, ubicata tra l'edificio e la via Torino, nella parte centrale del lotto; striscia di terreno ubicata lungo il confine sud del lotto; rampa e tunnel di accesso ai locali del piano interrato; rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio, nel foglio di mappa 4, dal mappale 1104 sub.34, quale "bene comune non censibile" a tutti i subalterni, e quindi a tutte le unità immobiliari del complesso.

(ved. estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e planimetrie catastali, all."1", all."2", all."3" e all."4").

**- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE -**

Il fabbricato sopra descritto è dotato di fondazioni del tipo "a platea" in c.a., telaio costituito da travi e pilastri sempre in c.a., muri di conteni-

mento a ridosso dei terrapieni al piano interrato sempre in c.a.. Gli orizzontamenti del piano terra sono costituiti da solai prefabbricati tipo "rap",

quelli dei piani primo e secondo da solai in latero c.a.. I terrazzi a sbalzo

sono costituiti da solette in c.a. gettate in opera, mentre quelli coperti da

loggiate sul fronte sud sono stati realizzati con solai in latero c.a. Il tetto,

costituito da due padiglioni, è formato da solai in latero c.a., con gronde

in c.a., e manto di copertura con elementi in laterizio tipo "portoghese".

Le tre scale ed i due vani ascensori sono realizzati in c.a..

Le tamponature dell'edificio ai piani fuori terra sono state realizzate in

muratura di laterizio tipo "poroton", le tramezzature dei vari appartamenti

in muratura di forati di laterizio; le murature di tamponamento e di divi-

sione tra unità al piano interrato sono state realizzate in blocchi "gasbe-

ton".

Le pareti, sia interne che esterne, ed i soffitti dei piani fuori terra dell'edi-

ficio sono rifiniti con intonaco del tipo civile "premiscelato", e solo in parte

tinteggiati; le pareti ed i soffitti al piano interrato sono privi di intonaco.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti dei vari appartamenti sono stati realiz-

zati con mattonelle di gres porcellanato, quelle dei marciapiedi e delle ter-

razze al pianterreno in cotto, quelle dei terrazzi ai piani primo e secondo

sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato. Le pavimentazioni del

piano interrato sono costituite da battuto di cemento, mentre quella del

piazzale esterno adibito a posti auto e spazi di manovra, e quella della

rampa di accesso al piano interrato, sono realizzate con elementi auto-

bloccanti in cemento. Le tre scale interne hanno gradini in marmo e pia-

nerottoli pavimentati con mattonelle di gres porcellanato.

*Gli appartamenti sono dotati di portoncini blindati rivestiti in "noce tanga-nica", finestre e porte-finestre in legno di "pino di svezia" dotate di vetro camera e persiane sempre in legno, porte interne di legno tamburato. Gli sporti di accesso alle rimesse ed alle cantine al piano interrato, sono dotati di basculanti in alluminio. I tre vani scala hanno tutti infissi in alluminio verniciato, con vetro camera.*

*Negli appartamenti sono installati gli impianti: idrico, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento, quest'ultimo del tipo a termosifone con elementi radianti in alluminio e caldaia murale esterna il cui alloggiamento è previsto sui terrazzi dei lati nord-est e sud dell'edificio, alimentate da gas metano di rete. I locali al piano interrato sono dotati dell'impianto di illuminazione, oltre che di un rete di raccolta di acque piovane dotata di pompa di sollevamento atta a spingere l'acqua fino alla rete comunale di raccolta delle acque "chiare" ubicata sulla via Torino. Il complesso risulta allacciato alla rete fognaria comunale, posta sempre sulla via Torino.*

*Tutti gli impianti risultano incompleti, privi di collaudo e delle necessarie certificazioni.*

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

**- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -**

*Il complesso immobiliare sopra descritto risulta attualmente intestato alla società "xxxxxxxx" o "xxxxxxxx" con sede in Pistoia - c.f. xxxxxxxxxxx per i diritti di piena proprietà pari all'intero, in quanto dalla stessa edificato su area di risulta di un vecchio complesso artigianale pervenutagli mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. xxxxxxxxxxx di Pistoia in data 04.05.1998, rep.48.019, trascritto a Lucca il 22.05.1998 al n°4939 reg. -*

**- ACCERTAMENTI URBANISTICI -**

*Il complesso immobiliare sopra descritto è stato edificato in forza della Concessione n°19BIS/2003 del 23.06.2003, della successiva Variante n°433/2004 del 09.03.2005, nonché del Permesso di Costruire n°693/2005 del 12.02.2007 in Variante alla citate Concessioni, titoli tutti rilasciati dal Comune di Altopascio alla società "xxxxxxxxxx".*

*Il Comune di Altopascio ha inoltre assoggettato alcune opere abusive riscontrate sul citato complesso, alla sanzione pecuniaria prevista dall'art.139 della L.R.T. n°1/2005, con pratica n°413/2007 del 15.12.2007, dando atto della non sanabilità delle stesse. Tali opere consistono nella maggiore altezza fuori terra realizzata rispetto a quella prevista sui citati titoli abilitativi e prescritta dal vigente strumento urbanistico Comunale.*

*In data 03.08.2007 con protocollo generale n°17953, è stata depositata presso il Comune di Altopascio la Denuncia d'Inizio Attività n°361/2007, per la realizzazione della recinzione con accessi pedonali e carrabile lungo la via Torino.*

*Dai sopralluoghi e rilievi eseguiti sono emerse varie difformità prospettiche, di distribuzione interna delle unità immobiliari, nella delimitazione tra parti comuni ed unità immobiliari al piano interrato, nell'altezza del piano interrato (inferiore ai ml.2.70 dichiarati). Tali difformità possono essere sanate mediante deposito di una variante finale ai sensi dell'art.142 della L.R.T. 1/2005, entro i termini di validità del Permesso di Costruire n°693/2005 del 12.02.2007 e cioè entro il 28.02.2010, oppure mediante*

Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art.140 della L.R.T. 1/2005.

Da evidenziare che le quattro cantine ubicate al piano interrato, catastalmente rappresentate dai subalterni 2, 3, 9 e 17, non possono essere impiegate come autorimesse. All'interno dell'edificio infatti, il cui progetto non ha avuto il preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco, sono già presenti nove autorimesse, ossia il numero massimo consentito dalla vigente normativa antincendio in assenza del citato nulla osta.  
(Ved. documentazione urbanistica, **all."6"**).

L'edificio in esame è stato inoltre oggetto di una richiesta di autorizzazione in deroga all'art. 49 del DPR 753/80 inoltrata alle Ferrovie dello Stato in data 12.11.2004 protocollo 1768 per la quale la R.F.I. (Rete Ferroviaria Italiana) ha comunicato alla società fallita la conclusione dell'istruttoria con parere favorevole in data 17.12.2007.

In data 19.10.2009 ed in data 26.10.2009 il Comune di Altopascio ha comunicato al Curatore la rinuncia alla direzione dei lavori da parte del tecnico a suo tempo incaricato dalla ditta fallita per le opere di cui alla P.E. 693/2005 e di cui alla D.I.A. 361/2007.

Saranno ovviamente a completo carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri derivanti dall'ottenimento di nuovi titoli amministrativi, quelli derivanti da eventuali sanatorie per quelle esistenti, e quant'altro comunque necessario per l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità del compendio immobiliare.

**- ACCERTAMENTI IPOTECARI -**

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, con aggiornamento all'01.09.2009, è stato rilevato per i beni descritti il seguente

stato ipotrascrizionale.

**IPOTECHE:**

r.p.**3529**, r.g.13877 = **07.07.2005** = xxxxxxxxxxxx = **€ 2.500.000,00.-**

*Ipoteca volontaria contro la società "xxxxxxxxxxl", per mutuo fondiario di € 1.250.000,00.- redimibile entro 10 anni. Grava l'intero complesso in esame.*

- CON ANNOTAMENTO N°**1337** DEL **04.03.2006**, LA SUDETTA ISCRIZIONE È STATA ANNOTATA DI EROGAZIONE PARZIALE PER LA SOMMA DI € 300.000,00.-, DA AGGIUNGERSI AGLI € 300.000,00.- GIÀ EROGATI, E COSÌ PER COMPLESSIVI € 600.000,00.-.

- CON ANNOTAMENTO N°**2818** DEL **01.07.2006**, LA SUDETTA ISCRIZIONE È STATA ANNOTATA DI EROGAZIONE PARZIALE PER LA SOMMA DI € 300.000,00.-, DA AGGIUNGERSI AGLI € 600.000,00.- GIÀ EROGATI, E COSÌ PER COMPLESSIVI € 900.000,00.-.

- CON ANNOTAMENTO N°**3883** DEL **13.10.2006**, LA SUDETTA ISCRIZIONE È STATA ANNOTATA DI EROGAZIONE PARZIALE PER LA SOMMA DI € 175.000,00.-, DA AGGIUNGERSI AGLI € 900.000,00.- GIÀ EROGATI, E COSÌ PER COMPLESSIVI € 1.075.000,00.-.

- CON ANNOTAMENTO N°**3197** DEL **21.07.2007**, LA SUDETTA ISCRIZIONE È STATA ANNOTATA DI EROGAZIONE PARZIALE PER LA SOMMA DI € 160.000,00.-, DA AGGIUNGERSI AGLI € 1.075.000,00.- GIÀ EROGATI, E COSÌ PER COMPLESSIVI € 1.235.000,00.-.

r.p.**4532**, r.g.25118 = **24.12.2008** = xxxxxxxxxxxx = **€ 140.000,00.-**

*Ipoteca giudiziale in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Lucca emesso in data 22.12.2008, contro la società xxxxxxxx, per € 72.082,02.- di capitale. Grava parte del complesso sopra descritto, e precisamente i 21 posti auto scoperti catastalmente rappresentati dai subalterni dal 35 al 55 compresi del mappale 1104.*

**TRASCRIZIONI OSTATIVE:**

r.p. **2771**, r.g.4399 = **09.03.2009** = Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della **Massa dei Creditori del fallimento "xxxxxxxxx"**, contro la società "xxxxxxxxxxxxxxxxx". Grava l'intero complesso immobiliare sopra descritto.

**- STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE -**

Non sono stati riscontrati contratti di locazione relativi agli immobili oggetti di stima; gli stessi, durante i vari sopralluoghi eseguiti, sono sempre stati trovati liberi da persone e/o cose.

**- CONSIDERAZIONI E STIMA -**

Il complesso residenziale in esame, la cui costruzione è iniziata nell'anno 2004, non risulta ancora del tutto ultimato: molti dei servizi igienici degli appartamenti sono privi dei sanitari (peraltro presenti in cantiere); quasi tutti gli appartamenti sono privi dei radiatori e tutti sono privi della caldaia (anche tali elementi sono presenti in cantiere); in alcuni degli appartamenti non sono stati montati gli infissi interni (anch'essi presenti); alcuni degli infissi esterni sono stati danneggiati; non sono state eseguite le tinteggiature, sia interne che esterne (quest'ultime realizzate solo in minima parte sui prospetti principali del fabbricato, prospicienti la via Torino); i vani scale sono privi di battiscopa; al piano interrato mancano alcuni tratti di pareti divisorie tra unità immobiliari e parti condominiali, e gli infissi alle aperture che immettono nei corridoi condominiali; le murature divisorie dei locali al piano interrato non sono state intonacate; mancano i due impianti di ascensore, nei vani scale "B" e "C", ed i relativi locali tecnici; tutti gli impianti, in parte da ultimare, sono da collaudare e privi di certificazione; non sono stati realizzati nei locali con angolo cottura i necessari

fori di aerazione previsti dalla vigente normativa; le ringhiere in ferro (non zincate) dei terrazzi al primo e secondo piano, presentano evidenti segni di ossidazione.

Anche la sistemazione dell'area esterna presenta molte carenze: lungo il confine est, è stato riscontrato un cedimento del muro esistente realizzato in blocchi di cemento atto a contenere il giardino dell'appartamento D/3 (sub.21); tale cedimento ha causato il crollo di un lungo tratto del citato muro con conseguente smottamento del giardino sulla più bassa proprietà confinante; il materiale franato (muro e terreno) oltre ad occupare la proprietà confinante ha ostruito un fosso che corre lungo il confine est del

lotto ed impedisce il normale defluire della acque provocando continui ristagni di acqua (ved. documentazione fotografica, all."5"). Oltre a provvedere al ripristino dell'area interessata dal cedimento mediante scavo, pulizia del fosso e del terreno confinante, smaltimento del materiale di risulta, realizzazione di un nuovo muro a retta in c.a., sistemazione del terreno a giardino e quant'altro necessario, deve essere provveduto ad ultimare la sistemazione esterna delle aree a verde, alla realizzazione di un'adeguata recinzione lungo il fronte sud del lotto (confinante con la ferrovia), all'ultimazione della recinzione lungo il fronte nord dell'area prospiciente la via Torino mediante fornitura e posa in opera di ringhiere e cancelli. Risulta inoltre necessario operare un'accurata pulizia dell'intera proprietà.

Il complesso immobiliare è stato realizzato con finiture, infissi e impianti di livello commerciale. Lo stesso risulta ubicato a poche centinaia di metri dal centro di Altopascio, a nord della linea ferroviaria Firenze-Viareggio e a ridosso della stessa (il lotto confina con la proprietà delle Ferrovie), in

*una zona caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti residenziali anche di recente e gradevole realizzazione, ben servita dalla pubblica viabilità, da servizi pubblici e privati. Da segnalare il particolare periodo negativo che sta attraversando il mercato immobiliare locale, investito negli ultimi anni da una quantità di alloggi di nuova realizzazione nettamente superiore alla domanda.*

*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, tenendo altresì conto delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare (tipo di finiture, stato di conservazione, opere necessarie alla sua ultimazione, spese tecniche ed oneri derivanti dall'approntamento delle necessarie pratiche da inoltrare al comune, catasto e genio civile, nonché dalla DD.LL., oneri per la sicurezza, ecc.), in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede. Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri). Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie allegate, in scala 1:200 e riscontrate sia sulle tavole grafiche in scala 1:100 allegate all'ultimo permesso di costruire, che in loco.*

*Per la valutazione il sottoscritto ritiene necessario e corretto suddividere il complesso immobiliare in più lotti, tenendo come riferimento gli abbinamenti tra abitazioni, rimesse, cantine e posti auto scoperti a suo tempo stabiliti dalla proprietà in fase di vendita.*

#### **LOTTO 1**

*(appartamento D/1-sub.19, cantina sub.17, posti auto sub.37 e sub.38)*

- abitazione PT mq. 71 x € 1.300,00.- = € 92.300,00.-

- terrazza-marciapiede mq. 57 x € 325,00.- = "

18.525,00.-

- resede: mq. 168 x € 50,00.- = " 8.400,00.-

- cantina mq. 29 x € 429,00.- = "

12.441,00.-

- posti auto scoperti mq. 24 x € 500,00.- = "

12.000,00.-

Sommano € 143.666,00.-

**e in c.t. € 144.000,00.-**

**LOTTO 2**

(appartamento D/2-sub.20, rimessa sub.16, posto auto sub.43)

- abitazione PT mq. 63 x € 1.300,00.- = € 81.900,00.-

- terrazza-marciapiede mq. 49 x € 325,00.- = "

15.925,00.-

- rimessa mq. 28 x € 650,00.- = "

18.200,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 122.025,00.-

**e in c.t. € 122.000,00.-**

**LOTTO 3**

(appartamento D/3-sub.21, rimessa sub.13, posto auto sub.44)

- abitazione PT mq. 80 x € 1.300,00.- = € 104.000,00.-

- terrazza-marciapiede mq. 98 x € 325,00.- = "

31.850,00.-

- resede: mq. 220 x € 50,00.- = " 11.000,00.-

- rimessa mq. 29 x € 650,00.- = " 18.850,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 171.700,00.-

**e in c.t. € 172.000,00.-**

#### LOTTO 4

(appartamento D/4-sub.22, rimessa sub.7, posto auto sub.45)

- abitazione PT mq. 115 x € 1.300,00.- = € 149.500,00.-

- ripostiglio esterno mq. 4 x € 325,00.- = " 1.300,00.-

- loggiato-marciapiede mq. 43 x € 325,00.- = " 13.975,00.-

- resede mq. 250 x € 50,00.- = " 12.500,00.-

- rimessa mq. 28 x € 650,00.- = " 18.200,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 201.475,00.-

**e in c.t. € 201.000,00.-**

#### LOTTO 5

(appartamento D/5-sub.23, cantina sub.2, posti auto sub.54 e sub.55)

- abitazione PT mq. 92 x € 1.300,00.- = € 119.600,00.-

- ripostiglio esterno mq. 4 x € 325,00.- = " 1.300,00.-

- terrazza-marciapiede mq. 153 x € 150,00.- = " 22.950,00.-

- resede: mq. 350 x € 50,00.- = " 17.500,00.-

- cantina mq. 37 x € 429,00.- = " 15.873,00.-

- posti auto scoperti mq. 24 x € 500,00.- = " 12.000,00.-

Sommano € 189.223,00.-

**e in c.t. € 189.000,00.-**

**LOTTO 6**

(appartamento A/1-sub.24, cantina sub.9, posti auto sub.46 e sub.47)

- abitazione P1° mq. 71 x € 1.300,00.- = € 92.300,00.-

- terrazzi mq. 23 x € 325,00.- = " 7.475,00.-

- cantina mq. 28 x € 429,00.- = " 12.012,00.-

- posti auto scoperti mq. 24 x € 500,00.- = " 12.000,00.-

Sommano € 123.787,00.-

**e in c.t. € 124.000,00.-**

**LOTTO 7**

(appartamento A/2-sub.29, posti auto sub.41 e sub.42)

- abitazione P1° mq. 73 x € 1.300,00.- = € 94.900,00.-

- terrazzi mq. 23 x € 325,00.- = " 7.475,00.-

- posti auto scoperti mq. 24 x € 500,00.- = " 12.000,00.-

Sommano € 114.375,00.-

**e in c.t. € 114.000,00.-**

**LOTTO 8**

(appartamento B/1-sub.26, rimessa sub.11, posto auto sub.48)

- abitazione P1°	mq. 80 x € 1.300,00.- = €	104.000,00.-
- terrazzi	mq. 22 x € 325,00.- = "	7.150,00.-
- rimessa	mq. 32 x € 650,00.- = "	
		20.800,00.-
- posto auto scoperto	mq. 12 x € 500,00.- = "	6.000,00.-
	Sommano €	137.950,00.-
	<b>e in c.t. €</b>	<b>138.000,00.-</b>

**LOTTO 9**

(appartamento B/2-sub.25, rimessa sub.15, posto auto sub.35)

- abitazione P2°	mq. 67 x € 1.300,00.- = €	87.100,00.-
- terrazzi	mq. 23 x € 325,00.- = "	7.475,00.-
- rimessa	mq. 31 x € 650,00.- = "	
		20.150,00.-
- posto auto scoperto	mq. 12 x € 500,00.- = "	6.000,00.-
	Sommano €	120.725,00.-
	<b>e in c.t. €</b>	<b>121.000,00.-</b>

**LOTTO 10**

(appartamento B/3-sub.31, cantina sub.3, posti auto sub.39 e sub.40)

- abitazione P2°	mq. 80 x € 1.350,00.- = €	108.000,00.-
- terrazzi	mq. 22 x € 337,00.- = "	7.414,00.-
- cantina	mq. 24 x € 445,00.- = "	
		10.680,00.-
- posti auto scoperti	mq. 24 x € 500,00.- = "	12.000,00.-

Sommano € 138.094,00.-

**e in c.t. € 138.000,00.-**

**LOTTO 11**

(appartamento B/4-sub.30, rimessa sub.14, posto auto sub.36)

- abitazione P2° mq. 67 x € 1.350,00.- = € 90.450,00.-

- terrazzi mq. 23 x € 337,00.- = " 7.751,00.-

- rimessa mq. 31 x € 675,00.- = "

20.925,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 125.126,00.-

**e in c.t. € 125.000,00.-**

**LOTTO 12**

(appartamento C/1-sub.27, rimessa sub.8, posto auto sub.49)

- abitazione P1° mq. 114 x € 1.300,00.- = € 148.200,00.-

- ripostiglio esterno mq. 3 x € 429,00.- = " 1.287,00.-

- terrazzi mq. 23 x € 325,00.- = " 7.475,00.-

- rimessa mq. 35 x € 650,00.- = "

22.750,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 185.712,00.-

**e in c.t. € 186.000,00.-**

**LOTTO 13**

(appartamento C/2-sub.28, rimessa sub.10, posto auto sub.50)

- abitazione P1° mq. 95 x € 1.300,00.- = € 123.500,00.-

- terrazzi mq. 27 x € 325,00.- = " 8.775,00.-

- rimessa

mq. 29 x € 650,00.- = "

18.850,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 157.125,00.-

**e in c.t. € 157.000,00.-**

**LOTTO 14**

(appartamento C/3-sub.32, rimessa sub.4, posto auto sub.51)

- abitazione P2° mq. 114 x € 1.350,00.- = € 153.900,00.-

- ripostiglio esterno mq. 3 x € 445,00.- = " 1.335,00.-

- terrazzi mq. 23 x € 337,00.- = " 7.751,00.-

- rimessa mq. 24 x € 675,00.- = "

16.200,00.-

- posto auto scoperto mq. 12 x € 500,00.- = " 6.000,00.-

Sommano € 185.186,00.-

**e in c.t. € 185.000,00.-**

**LOTTO 15**

(appartamento C/4-sub.33, posti auto sub.52 e sub.53)

- abitazione P2° mq. 95 x € 1.350,00.- = € 128.250,00.-

- terrazzi mq. 27 x € 337,00.- = " 9.099,00.-

- posti auto scoperti mq. 24 x € 500,00.- = "

12.000,00.-

Sommano € 149.349,00.-

**e in c.t. € 149.000,00.-**

**Valore complessivo dei 15 lotti in c.t. € 2.265.000,00.-**

**diconsi Euro duemilioniduecentosessantacinquemila/00.**

