

Oggetto: Concordato Preventivo 3/2017 – Tribunale di Livorno
aggiornamento informazioni sull'immobile già Lotto 1.

A seguito dell'incontro avuto con il Commissario Giudiziale del procedimento in oggetto, Dott.ssa Alessandra Cornelio, lo scrivente geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale territoriale di Livorno al n° 652, già redattore della perizia di stima originaria, rimette queste brevi note:

Dopo il deposito della perizia e fino ad oggi, sono intervenute delle modiche edilizie e catastali che hanno interessato l'immobile di proprietà della _____ già descritto come lotto 1 nella perizia originaria.

Infatti, il locatario per necessità relative all'attività che svolgeva all'interno del capannone, ha dovuto eseguire delle opere di adeguamento alle norme antincendio, per ottenere il CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) necessario per esercitare la propria attività.

Tali opere sono state effettuate in seguito alla presentazione presso il Comune di Livorno di una CILA che ha previsto la divisione in tre parti del capannone, che rimane comunque unica unità immobiliare, depositata in data 02/07/2019 e registrata al n° 1254/2019 di pratica.

Il sopralluogo effettuato ha confermato tale suddivisione ma, tuttavia, ha evidenziato delle difformità rispetto al progetto presentato: non sono state realizzate nella parte centrale le previste tramezzature per ottenere una zona spogliatoi e servizi; è stata realizzata una parete in cartongesso a chiusura di un vano per isolare il portone che funge da uscita di sicurezza nella parte a sinistra per chi guarda dal piazzale come richiesto dai VV.FF.; le pareti divisorie realizzate non si collegano ortogonalmente con la facciata principale ma creano due nicchie per lo scorrimento dei portoni.

Tali opere sono sanabili attraverso la procedura cosiddetta CILA tardiva, dietro il pagamento di una sanzione di €. 1.000,00 oltre ai diritti comunali (attualmente €. 150,00) e le spese tecniche; si può quindi ipotizzare una spesa di €. 2.000,00/2.500,00 circa.

Con il rilascio da parte del conduttore del capannone, è stata rimossa la cisterna esterna dell'acqua per il sistema di antincendio, lasciano comunque in opera le tubazioni dell'impianto; inoltre è stato sospeso il CPI rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF. per cessata attività.

In caso di nuova attività che necessiti del CPI dovrà quindi essere presentata una nuova richiesta con eventuale adeguamento, qualora le opere già eseguite non fossero sufficienti.

Per quanto riguarda la coerenza catastale si rileva che è stata presentata una denuncia di variazione catastale in data 24.01.2024 e registrata al n° LI0004696 che ha soppresso le unità immobiliari identificate nel foglio 7, mappale 546 sub. 727 e mappale 606 sub. 606 ed è stata costituita l'unità immobiliare identificata nel foglio 7 dal mappale 546 sub. 796 unito al mappale 606 sub. 607, categoria D/8 rendita catastale €. 18.148,74; la planimetria catastale, che si allega, è conforme allo stato di fatto: viene quindi meno quanto indicato nell'originaria perizia circa la regolarizzazione catastale e le spese per effettuarla.

In ultimo si evidenzia che nell'atto di provenienza, oltre ad altre servitù, viene specificato quanto segue: *"A parziale modifica dei patti e condizioni stabiliti nel contratto ai miei rogiti del 28 settembre 2001 rep. 73198. sopra meglio specificato, le suddette _____ e _____ come sopra rappresentate, danno atto che la costituita servitù a _____"*

favore, tra l'altro, dell'immobile oggetto della presente compravendita e gravante sul subalterno 652 di proprietà della _____, istituita per poter realizzare una uscita di sicurezza, indicata con contorno marrone nella planimetria come sopra allegata con la dizione "uscita di sicurezza a carattere provvisorio e successivamente da tamponare", che l'apertura di suddetta uscita di sicurezza potrà essere realizzata provvisoriamente a cura e spese della _____.

Nel caso in cui il Comando Vigili del Fuoco, ovvero altre Autorità competenti, dovessero pretendere lo spostamento di tale uscita di sicurezza in altro sito, al fine della costruzione della tettoia, l'uscita di sicurezza dovrà essere chiusa e spostata, a cura e spese della _____, entro e non oltre il termine di 30 (trenta) dalla comunicazione da parte della _____ con raccomandata A.R., nella zona originariamente prevista e concordata ed indicata con cerchio in colorazione celeste nella planimetria come sopra allegata.”; si allega la planimetria richiamata nell'atto e si ritiene che tale obbligo, condizionato, sia esteso all'eventuale aggiudicatario.

Con questo si ritiene di aver assolto a quanto richiesto e si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Livorno, 15 settembre 2025

Il tecnico

Geom. Fulvio Venturini

Allegato: planimetria catastale aggiornata

Pianta allegata all'atto di compravendita con indicazione delle uscite di sicurezza oggetto degli obblighi condizionati.

Firmato digitalmente da

Fulvio Venturini

CN = Venturini Fulvio

O = Collegio dei Geometri di Livorno

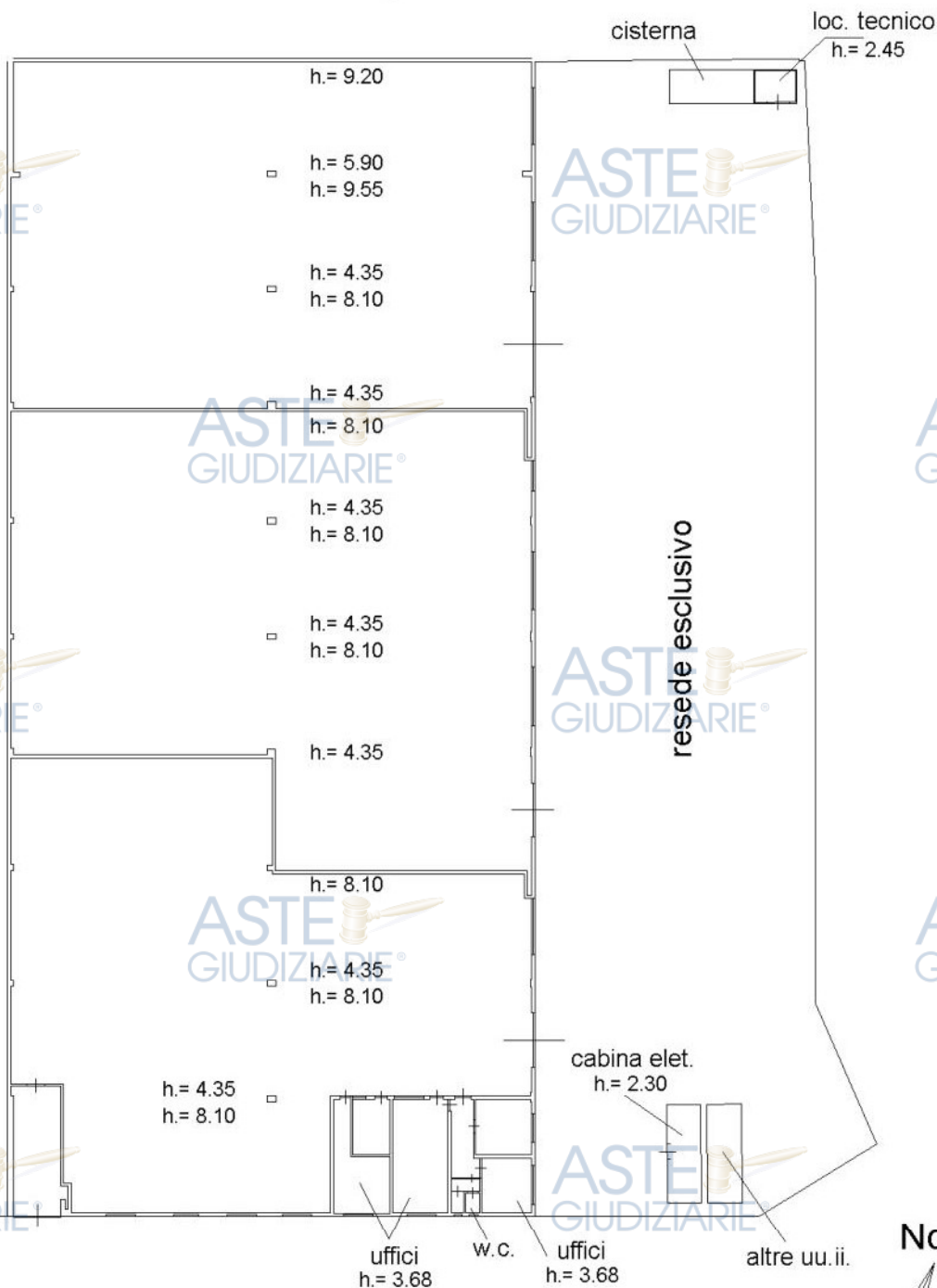
C = IT

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:500

Piano terra



Nord

Via Fabio Filzi