

PERIZIA DI STIMA

Fallimento nr 39/2021 - IL LECCIO SPA

Giudice Delegato Dott. Carmine Capozzi

Curatore Fallimentare Dott. Davide Marchi

Perizia di stima del complesso dei beni immobili di proprietà della Società fallita " " corrente in Comune di Lucca (LU) frazione S. Anna, Via Alcide De Gasperi n. 95/U, redatta dal geom. Giuseppe Eugenio Giammattei dello studio Tecnico Associato Barsotti e Giammattei con studio in Lucca via di Tiglio 433, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 762.

La presente perizia è redatta a seguito di incarico conferito dalla curatela giusta comunicazione del 31/05/2021 al Giudice Delegato del fallimento dott. Carmine Capozzi.

Premesse

La Società fallita " " è proprietaria di una serie di immobili posti nel Comune di Capannori (LU) e nel Comune di Orbetello (GR).

Per una migliore comprensione della presente perizia vengono trattati singolarmente gli immobili facenti parte di vari complessi edilizi riportando per ciascuno una scheda di valutazione completa di tutti i dati tecnici necessari per la loro corretta individuazione e valutazione.

I criteri generali utilizzati per tutti gli immobili sono stati i seguenti:

- a) indagini di carattere generale ed acquisizione dati da agenzie immobiliari ubicate nei pressi degli immobili oggetto di perizia, oltre alla acquisizione dei valori OMI riferiti al secondo semestre 2020
- b) reperimento della documentazione catastale presso le 'Agenzia del

Territorio in cui sono ubicati gli immobili

c) visure presso le Conservatorie dei R.R.I.I. interessate

d) sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima,

Successivamente, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico conferito.

Per quanto riguarda ogni bene si precisa che lo stesso è stato valutato con il criterio di stima del "**valore di mercato**" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima. Per determinare il più probabile "valore di mercato" lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "*stima mono-parametrica*" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono state le seguenti:

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in auto-

revoli pubblicazioni del settore immobiliare;

- determinazione del prezzo medio unitario;

- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del prezzo medio unitario.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento ai dati rilevati nel 2° semestre dell'anno 2020 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi dell'art. 1, comma 307, della Legge 27 Dicembre 2006 n° 296 (Finanziaria 2007).

Per il calcolo delle superfici commerciali, valutazioni, planimetrie ed estratti di mappa si rimanda al fascicolo tecnico allegato alla presente perizia.

La stima è effettuata a valori di mercato in base alle indicazioni di agenzie ed operatori immobiliari di zona, tenuto conto degli andamenti delle vendite nel corso della procedura di concordato preventivo e delle caratteristiche delle unità immobiliari che residuano da vendere.

Il sottoscritto perito, ritiene di non dover effettuare il deprezzamento del 20% avuto altresì riguardo al grado di completamento degli immobili ed alla completezza della documentazione che verrà fornita agli aggiudicatari pur in assenza delle garanzie per vizi ex. Art. 2922 C.C. (fa unica eccezione il fabbricato ex abitativo presso il centro Airone oggi in disuso ed inagibile)

CENTRO "AIRONE"

COMUNE DI CAPANNORI (LU)

Provenienza

Relativamente all'originario mappale 247 per atto di compravendita ricevuto dal notaio Guido Politi di Lucca in data 4/07/2012 rep. 79085 registrato a Lucca il 12/7/2012 al n. 4974 e trascritto a Lucca il 13/7/2012 al n. 6959 di formalità

Relativamente all'originario mappale 651 per atto di compravendita ricevuto dal notaio Guido Politi di Lucca in data 8/08/2013 rep. 80418 registrato a Lucca il 08/08/2013 al n. 5801 e trascritto a Lucca il 08/08/2013 al n. 8356 di formalità

Relativamente al mappale 1581 per atto di permuta ricevuto dal notaio Guido Politi di Lucca in data 6/12/2013 rep. 80723 registrato a Lucca il 9/12/2013 al n. 8133 e trascritto a Lucca il 09/12/2013 al n. 12159 di formalità

Il fabbricato è pervenuto per costruzione diretta in base ai seguenti titoli abilitativi:

Delibera del Consiglio Comunale n.19 del 26/4/2012 per approvazione piano attuativo per la realizzazione dell'intero complesso edilizio

Convenzione autenticata dal notaio Guido Politi di Lucca in data 23/5/2012 rep. n. 78925 reg.ta a Lucca il 25/5/2012 al n. 3758 trascritta a Lucca il 28/5/2012 al n. 5266

P.C. del 29/5/2012 n. P11/0226 rilasciato dal Comune di Capannori

Comunicazione di inizio lavori del 10 Luglio 2012 protocollo 0045071;

P.C. (1° variante) del 19/3/2013 n. P12/0185V

P.C. (2° variante) del 4/11/2013 n. P13/0110V

SCIA n° S13/0736 quale 3° variante al P.C. n° P11/0226 presentata al

Comune di Capannori il 6 dicembre 2013 protocollo n.81749;

SCIA -Segnalazione Certificata Inizio Attività n. S14/0117V quale quarta

Variante al P.C. P11/0226 presentata al Comune di Capannori il

4.3.2014 protocollo n.15820;

- Pratica CILA protocollo n. 0014061 del 28/02/2017 inerente a lavori liberamente eseguibili su beni non oggetto della presente perizia ma facenti parte dell'intero complesso edilizio

Descrizione

Trattasi di un complesso immobiliare di recente costruzione ubicato in frazione di Lammari lungo la strada di scorrimento denominata viale Europa. Tale centro commerciale è stato realizzato direttamente dalla società _____ ed è composto da un edificio realizzato con struttura portante in c.a. elevato su due piani: il piano terra a destinazione commerciale ed il piano primo a destinazione direzionale. Alcune unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio risultano essere state vendute ed in parte locatate. Alcune unità immobiliari, ed in particolare quelle ubicate al piano primo, sono ancora da completare internamente con la posa in opera delle pavimentazioni, comunque presenti e che la ditta esecutrice dei lavori si è resa disponibile a posare in opera entro breve tempo.

UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – NEGOZIO (T1-T2)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra in zona sud del

complesso immobiliare e composto da tre distinti vani ad uso negozio, ingresso, due disimpegni, due wc con relativi anti wc, un ripostiglio e due vani tecnici.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 223,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 14 sul lato ovest e sud, dal mappale 1576 sub. 16 a est (area comune) e dal mappale 1576 sub. 32 a nord, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 46 categoria C/1 Viale Europa, piano T, classe 4 consistenza mq. 169,00 Rendita Catastale € 3953,84.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 223** ne determina il valore di stima in complessivi € **278.750,00**.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato alla ditta _____ con contratto di locazione stipulato in data 09/01/2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca in data 13/01/2017 al numero 000167 – serie 3T ed identi-

ficato con codice TZQ17T000167000FF e con scadenza al 31/12/2023 e rinnovabile automaticamente in ulteriori 6 anni. Importo pattuito pari ad **€ 42.816,00 annui** che il conduttore si è obbligato a corrispondere in rate mensili anticipate di **€ 3568,00**.

In considerazione dell'importo del canone di locazione e delle condizioni contrattuali il perito ritiene di non dover applicare alcun correttivo ai parametri di stima.

UNITA' IMMOBILIARE N. 2 – NEGOZIO (T9)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra in zona quasi centrale del complesso immobiliare, costituito da un ampio vano per ristorazione e pescheria, cucina con ripostiglio, spogliatoio e servizio igienico per il personale, oltre ad altri due servizi igienici ed antibagno per il pubblico di cui uno a norma della legge 13/89.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 150,00.

Vi confinano marciapiede condominiale individuato dal mappale 1576 sub. 16 sul lato sud, dal mappale 1576 sub. 4 a nord (area comune e spazi per parcheggi e viabilità), dal mappale 1576 sub. 24 ad ovest e dal mappale 1576 sub. 47 ad est, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad

€/mq 1250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 150** ne determina il valore di stima in complessivi € **187.500,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 3 – NEGOZIO (T10A)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra in zona centrale del complesso immobiliare, costituito da un unico ampio vano corredato da servizio igienico ed antibagno.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 100,00.

Vi confinano marciapiede condominiale individuato dal mappale 1576 sub. 16 sul lato sud, dal mappale 1576 sub. 4 a nord (area comune e spazi per parcheggi e viabilità), dal mappale 1576 sub. 23 ad ovest e dal mappale 1576 sub. 25 ad est, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 24 categoria C/1 viale Europa, piano T, classe 4 di mq 81 Rendita Catastale € 1895,04

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 100** ne determina il valore di stima in complessivi € **125.000,00**.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 4 – NEGOZIO (T12A)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra in zona centrale del complesso immobiliare, costituito da un unico ampio vano corredato da servizio igienico ed antibagno.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 78,00.

Vi confinano marciapiede condominiale individuato dal mappale 1576 sub. 16 sul lato sud, dal mappale 1576 sub. 4 a nord (area comune e spazi per parcheggi e viabilità), dal mappale 1576 sub. 20 ad ovest e dal mappale 1576 sub. 22 ad est, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 45 categoria C/1 classe 4, viale Europa, piano T di mq 60 Rendita Catastale € 1403,73.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 78** ne determina il valore di stima in complessivi **€ 97.500,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 5 – NEGOZIO (T12B)**DESCRIZIONE**

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra lato nord del complesso immobiliare, costituito da un unico ampio vano corredato da servizio igienico ed antibagno.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 78,00.

Vi confinano marciapiede condominiale individuato dal mappale 1576 sub. 16 sul lato sud, dal mappale 1576 sub. 4 a nord (area comune e spazi per parcheggi e viabilità), dal mappale 1576 sub. 19 ad ovest e dal mappale 1576 sub. 45 ad est, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 20 categoria C/1 viale

Europa, piano T, classe 4 di mq 60 Rendita Catastale € 1403,73

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1.250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 78** ne determina il valore di stima in complessivi € **97.500,00**.

Tenuto conto dello stato di occupazione dell'immobile, del canone di locazione effettivamente pagato e della complessiva dinamica contrattuale si ritiene di ridurre il valore sopra ricavato del 10% ottenendo un più probabile valore di mercato nelle condizioni attuali pari a € **87.500,00**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato alla ditta _____ con contratto di locazione stipulato in data 02/10/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca in data 19/10/2018 al numero 004501 – serie 3T ed identificato con codice TZQ18T004501000ZH e con scadenza al 30/09/2024 e rinnovabile automaticamente in ulteriori 6 anni. Importo pattuito pari ad € **15.000,00 annui** che il conduttore si è obbligato a corrispondere in rate mensili anticipate di € **1.250,00**.

A seguito delle dichiarate difficoltà economiche, il locatore ha ridotto l'importo del canone ad Euro 573,77 fin dal giugno 2019 pur in assenza di un formale accordo registrato.

La mancata parziale corresponsione dei canoni contrattuali potrebbe agevolare il processo di liberazione dell'immobile. D'altro canto vi sono da considerare le spese di ripristino che andranno affrontate per riportare il fondo alla condizione "come nuovo".

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile, del canone effettivamente pagato e della complessiva dinamica contrattuale il perito ritiene di applicare una riduzione del 10% rispetto alla stima dei fondi con analoghe caratteristiche.

UNITA' IMMOBILIARE N. 6 – NEGOZIO (T13)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra lato nord del complesso immobiliare, costituito da un unico ampio vano commerciale con porzione a destinazione sgombero e corredato da servizio igienico ed anti-bagno.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 147,00.

Vi confinano marciapiede condominiale individuato dal mappale 1576 sub. 16 sul lato sud, dal mappale 1576 sub. 4 e sub. 7 a nord (area comune e spazi per parcheggi e viabilità), dal mappale 1576 sub. 18 e dal sub. 16 ad ovest e dal mappale 1576 sub. 20 ad est, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 19 categoria C/1 viale Europa, piano T, classe 4 di mq 127 Rendita Catastale € 2971,23

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad

€/mq 1250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 147** ne determina il valore di stima in complessivi € **183.750,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 7 – NEGOZIO (T14)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra lato nord del complesso immobiliare, adibito attualmente a ristorazione costituito da ampio salone, disimpegno, cucina con dispensa, spogliatoio con servizio igienico per il personale e due servizi igienici con antibagno ad uso dei clienti di cui uno a norma della legge 13/89

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale.

Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 108,00.

Vi confinano marciapiede condominiale individuato dal mappale 1576 sub. 7 su lato ovest, dal mappale 1576 sub. 16 (vano scale e ascensore) a sud, dal mappale 1576 sub. 7 a nord (area comune) e dal mappale 1576 sub. 19 ad est, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 18 categoria C/1 viale

Europa, piano T, classe 4 di mq 79 rendita Catastale € 1.848,24

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1250,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 108** ne determina il valore di stima in complessivi € **135.000,00**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 8 – DIREZIONALE (P1)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 88.

Vi confinano mappale 1576 sub. 37 sul lato nord, affaccio sul mappale 1576 sub. 16 a est, mappale 1576 sub. 10 a sud, mappale 1576 sub. 15 e sub.17 ad ovest salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 36 (porzione A) categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 88** se ne determina il valore di stima in complessivi **€ 96.800,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in **€ 87.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 9 – DIREZIONALE (P2)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 86.

Vi confinano mappale 1576 sub. 37 sul lato nord, affaccio sul mappale 1576 sub. 16 a est, mappale 1576 sub. 10 a sud, mappale 1576 sub. 15 e sub.17 ad ovest salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 36 (porzione B) categoria F3 in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 86** ne determina il valore di stima in complessivi € **94.600,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **85.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 10 – ARTIGIANALE (P3)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo artigianale, posto al piano primo zona sud del complesso immobiliare; è costituito da due vani corredato da servizio igienico ed antibagno

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti

dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 87,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 38 sul lato nord, affaccio sul mappale 1576 sub. 16 a est, mappale 1576 sub.17 a ovest, mappale 1576 sub. 36 a sud salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 37 categoria C/1 viale Europa, piano 1, classe 4 mq 60, Rendita Catastale € 1403,73.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 87** ne determina il valore di stima in complessivi € **95.700,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **85.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 11 – DIREZIONALE (P4)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servi

zio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 102,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 37 sul lato sud, affaccio sul mappale 1576 sub. 16 a est e mappale 1576 sub.17 ad ovest e nord salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 38 categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 102** ne determina il valore di stima in complessivi € **112.200,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **100.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 12 – DIREZIONALE (P5)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente utilizzato come ufficio, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 102.

Vi confinano mappale 1576 sub. 41 sul lato nord, mappale 1576 sub. 44 a est, mappale 1576 sub.17 ad ovest ed a sud, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

- Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 39 categoria A/10 viale Europa, piano 1, classe 1 vani 2, Rendita Catastale € 372,88.

- Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 40 categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 102** ne determina il valore di stima in complessivi € **112.200,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **100.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 13 – DIREZIONALE (P6A)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente utilizzato come ufficio, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale.

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 48,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 42 sul lato nord, mappale 1576 sub. 44 a est, mappale 1576 sub.17 ad ovest, mappale 1576 sub. 40 a sud, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 41 categoria A/10 viale Europa, piano 1, classe 1 vani 1,5, Rendita Catastale € 279,66

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 48** ne determina il valore di stima in complessivi

€ 52.800,00.

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in **€ 47.500,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 14 – DIREZIONALE (P6B)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente utilizzato come ufficio, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 48,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 43 a nord e sub. 44 a est, mappale 1576 sub.17 ad ovest, mappale 1576 sub. 41 a sud, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 42 categoria A/10 viale Europa, piano 1, classe 1 vani 1,5, Rendita Catastale € 279,66.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad

€/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 48** ne determina il valore di stima in complessivi € **52.800,00**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **47.500,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 15 – DIREZIONALE (P7)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione e divisorio con fondo limitrofo (P8), posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale.

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 96,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 42 sul lato sud, mappale 1576 sub. 44 ad est, mappale 1576 sub. 43 (porz. B) a nord e mappale 1576 sub. 17 ad ovest.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 43 porzione "A" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 96** ne determina il valore di stima in complessivi € **105.600,00**.

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **95.000,00**.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 16 – DIREZIONALE (P8)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione e divisorio con fondo limitrofo (P7), posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale.

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una

superficie commerciale complessiva di mq 96,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 43 (porz. A) sul lato sud, mappale 1576 sub. 44 ad est, mappale 1576 sub. 43 (porz. C) a nord e mappale 1576 sub. 17 ad ovest.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 43 porzione "B" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 96** ne determina il valore di stima in complessivi € **105.600,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **95.000,00**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 17 – DIREZIONALE (P9)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione e divisorio con fondo limitrofo (P10), posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale.

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 96,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 43 (porz. B) sul lato sud, mappale 1576 sub. 44 ad est, mappale 1576 sub. 43 (porz. D) a nord e mappale 1576 sub. 17 ad ovest.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 43 porzione "C" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 96** ne determina il valore di stima in complessivi € **105.600,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **95.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 18 – DIREZIONALE (P10)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione e divisorio con fondo limitrofo (P9), posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale.

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 102,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 43 (porz. C) sul lato sud, mappale 1576 sub. 44 ad est e mappale 1576 sub. 17 a nord ed ovest.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 43 porzione "D" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 102** ne determina il valore di stima in complessivi € **112.200,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **100.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 19 – DIREZIONALE (P11)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, posto al piano primo lato nord del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 105,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 17 sul lato sud ed est, mappale 1576 sub. 13 (porz. B) ad ovest ed affaccio su mappale 1576 sub. 4 a nord.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 13 porzione "A" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 105** ne determina il valore di stima in complessivi € **115.500,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in € 105.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 20 – DIREZIONALE (P12)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, posto al piano primo lato nord del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 102,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 17 sul lato sud, mappale 1576 sub. 13 (porz. A) ad est, mappale 1576 sub. 13 (porz. C) ad ovest ed affaccio su mappale 1576 sub. 4 a nord.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 13 porzione "B" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 102** ne determina il valore di stima in complessivi € **112.200,00**.

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **100.000,00**.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 21 – DIREZIONALE (P13)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, posto al piano primo lato nord del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano corredato da servizio igienico ed antibagno in corso di finitura.

Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq 102,00.

Vi confinano mappale 1576 sub. 17 sul lato sud, mappale 1576 sub. 13 (porz. B) ad est, affaccio su mappale 1576 sub. 5 a nord ed ovest.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al

giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 13 porzione "C" categoria in corso di costruzione viale Europa, piano 1, esente da Rendita.

STIMA

Per quanto detto in premessa, si sono rilevati valori unitari medi pari ad €/mq 1100,00 che per la consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare pari a **Mq 102** ne determina il valore di stima in complessivi € **112.200,00.**

Tenendo conto del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria in € **100.000,00.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 22 – AREA URBANA

DESCRIZIONE

Area scoperta destinata a parcheggio e spazio di manovra della superficie catastale di mq 247 censita al catasto urbano come "area urbana" antistante il complesso immobiliare lato viale Europa – Tale area si è resa necessaria per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso edilizio come previsti dalla Legge Regionale Toscana del 7 febbraio 2005 n. 28 e sue modifiche ed integrazioni;

Vi confinano mappale 1611 ad ovest, mappale 1613 a nord e mappale 1612 ad est e sud.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1614, area urbana, viale Europa,

piano 1, esente da Rendita

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a teli aree in quanto di fatto asservite alle varie unità immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può essere vendute e/o cedute separatamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 23 – AREA URBANA

DESCRIZIONE

Area scoperta destinata a parcheggio e spazio di manovra della superficie catastale di mq 106 retrostante il complesso immobiliare lato viale Europa – Tale area si è resa necessaria per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso edilizio come previsti dalla Legge Regionale Toscana del 7 febbraio 2005 n. 28 e sue modifiche ed integrazioni; Vi confinano mappale 1576 sub. 16 ad ovest, mappale 1610 a nord, mappale 1614 ad est e mappale 1583 sub. 3 a sud.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1611, C/6, classe 1, consistenza 106 mq. rendita € 147,81.

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a teli aree in quanto di fatto asservite alle varie unità immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può essere vendute e/o cedute separatamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Detta particella è stata attribuita ad uso esclusivo della società
"M

UNITA' IMMOBILIARE N. 24 – LASTRICO SOLARE**DESCRIZIONE**

Trattasi di lastrico solare soprastante l'unità immobiliare rappresentata
dal mappale 1576 sub. 2 di proprietà della società ‘

“laddove insistono gli impianti di aspirazione e scarico
fumi della sottostante attività; In pratica di poco valore e nessun utilizzo
Vi si accede direttamente dal viale Europa su piazzale condominiale e da
scala, ascensore e antistante terrazza comune. Fanno corredo i diritti di
comproprietà su tutte le parti dell'edificio che ai sensi e per gli effetti
dell'art. 1117 del c.c. sono di ragione condominiale

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una
superficie commerciale complessiva di 529,00 mq.

Vi confinano mappale 1576 sub. 15 e 36 oltre ad affaccio sul sub.16 e
mappale 1584 sul lato nord, affaccio sul mappale 1352 a est, mappale
1576 sub. 3 a sud e ad ovest, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al
giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 10 categoria lastrico so-
lare di mq 529 viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Non si è ritenuto di attribuire valore a questa unità immobiliare in quanto
di fatto utilizzata per il posizionamento di camini per estrazione fumi, per il

posizionamento di impianti e macchinari funzionali e necessari per l'unità sottostante di proprietà ' .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione ma gravato da servitù relative a camini, sfiati, impianti di aereazione forzata dell'U.I. sottostante.

UNITA' IMMOBILIARE N. 25 – AREA URBANA

' proprietà per 388/1000

DESCRIZIONE

Area scoperta destinata a spazi di manovra, parcheggi e spazi a verde dalla superficie catastale di mq 875 censita al catasto urbano come "garage" antistante il complesso immobiliare lato viale Europa – Tale area si è resa necessaria per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso edilizio come previsti dalla Legge Regionale Toscana del 7 febbraio 2005 n. 28 e sue modifiche ed integrazioni; tale area è gravata da servitù inamovibile di elettrodotto e passaggio pedonale e carraio a favore di terzi.

Vi confinano mappale 1576 sub. 16, mappale 1576 sub. 14 mappale 1576 sub. 17 mappale 1579, mappale 1576 sub. 4 e sub. 7, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 5 categoria C/6 viale Europa, piano T, classe 1 mq 875 Rendita Catastale € 1220,13

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a teli aree in quanto di fatto asservite alle

varie unità immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può esser e vendute e/o cedute separatamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 26

- AREE URBANE ED IMPIANTI TECNOLOGICI -

proprietà per 506/1000

DESCRIZIONE

Aree scoperte destinate a spazi di manovra, parcheggi e spazi a verde oltre a dei piccoli manufatti prefabbricati , posti a nord e sul retro del complesso immobiliare, elevati ad un solo piano ed adibiti ad impianti tecnologici a corredo dell'intero complesso edilizio Tale aree si sono rese necessarie per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso edilizio come previsti dalla Legge Regionale Toscana del 7 febbraio 2005 n. 28 e sue modifiche ed integrazioni; tali aree sono gravate da servitù inamovibile di elettrodotto e passaggio pedonale e carraio a favore di terzi. Una porzione consistente dell'area antistante il viale Europa e precisamente quella contraddistinta dal mappale 1579 sub.1 dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Capannori qualora l'Amministrazione comunale ne ravvisi la necessità per interesse collettivo così come previsto dall'art.5 della Convenzione Edilizia stipulata tra la proprietà ed il Comune stesso. Tale area, fino all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale dovrà essere di libero accesso a chiunque e quindi di uso pubblico senza alcuna limitazione e tenuta in efficien-

za dai vari proprietari

Vi confinano: viale Europa mappale 1578, mappale 1582, mappale 245
mappale 1576 sub. 5 mappale 1576 sub. 3 mappale 714, mappale 1576
sub. 14, salvo se altri

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al
giusto conto, nel foglio 56:

mappale 1577 area urbana di mq 20

mappale 1581 area urbana di mq 46

mappale 1576 sub.6 cat D/1 Rendita Catastale € 103,30

mappale 1576 sub.7 cat D/1 Rendita Catastale € 103,30

mappale 1576 sub. 8 area urbana di mq 32

mappale 1579 sub.1 cat C/6 classe 1 mq 674 Rendita Catastale € 939,85

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a teli aree in quanto di fatto asservite alle
varie unità immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può esse-
re vendute e/o cedute separatamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella
piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 27

-AREE URBANE ED IMPIANTI TECNOLOGICI-

' proprietà per 521/1000

DESCRIZIONE

Area scoperta destinata a spazi di manovra e parcheggi posta a nord e

sul retro del complesso immobiliare, Tale area si è resa necessaria per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso edilizio come previsti dalla Legge Regionale Toscana del 7 febbraio 2005 n. 28 e sue modifiche ed integrazioni;

Vi confinano: mappale 243, mappale 241, mappale 1583 sub.2, mappale 1576 sub. 5 e 7, mappale 1576 sub. 19,20,45,22,23,24,25,35 e sub.16, salvo se altri.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56:

mappale 1576 sub.4 cat C/6 classe 1 Rendita Catastale € 585,66

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a tali aree in quanto di fatto asservite alle varie unità immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può essere vendute e/o cedute separatamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 28 – AREA URBANA

DESCRIZIONE

Area scoperta destinata a parcheggio e spazio di manovra della superficie catastale di mq 210 retrostante il complesso immobiliare lato viale

Europa – Tale area si è resa necessaria per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso edilizio come previsti dalla Legge Regionale Toscana del 7 febbraio 2005 n. 28 e sue modifiche ed integrazioni;

Vi confinano mappale 1576 sub. 16 ad ovest, mappale 1611 a nord, mappale 1612 ad est e mappale 1576 sub. 2 a sud.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1583 sub. 3, C/6, classe 1, consistenza 210 mq. rendita € 292,83.

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a teli aree in quanto di fatto asservite alle varie unità immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può essere vendute e/o cedute separatamente.

GRAVAMI

Detta particella è stata attribuita ad uso esclusivo della società

UNITA' IMMOBILIARE N. 29 – TERRENO AGRICOLO

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno agricolo di forma regolare e di carattere pianeggiante della superficie catastale di mq 3745 posta sul retro del complesso immobiliare lato est.

Vi confinano mappale 1583, 1614 e 1613 ad ovest, mappale 241 a nord, mappale 236 e 237 ad est e mappale 1576, 1352, 238 e 237 a sud.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto terreni Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 mappale 1612 seminativo irriguo classe 2 superficie mq 3.745 Reddito Dominicale € 29,33 e reddito agrario € 25,14.

STIMA

Per quanto detto in premessa, come riportato nella allegata scheda tecnica, è stato determinato un valore di stima in complessivi € 18.725,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

UNITA' IMMOBILIARE N. 30 e 31

- FABBRICATO PER ABITAZIONE IN DISUSO -

DESCRIZIONE

Fabbricato per abitazione elevato su due piani composto da due unità immobiliari con accessi indipendenti e corredato da circostante terreno pertinenziale.

Trattasi di un edificio di vecchia costruzione attualmente in completo stato di abbandono ed inagibile.

Per quanto riguarda i dati metrici si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie commerciale complessiva di mq. 398,00

Vi confinano il viale Europa ad ovest, mappale 1582 a nord, mappale 1576 sub. 5 ad est e mappale e 1578 a sud.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati del Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56:

mappale 653 sub. 1 cat. A/7 classe 2 vani 8,5 R.C. € 952,60

mappale 653 sub. 2 cat. A/3 classe 2 vani 5, R.C. € 299,55

mappale 1578 area urbana di mq 205.

STIMA

U.I. 30_Per quanto detto in premessa, come riportato nella allegata

scheda tecnica, è stato determinato un valore di stima per l'U.I. 30 in complessivi € 378.100,00

Tenendo conto del forte degrado in cui versa la proprietà e apportando una detrazione del 75% si ottiene un valore di mercato pari ad € 94.525,00.

Applicando un ulteriore riduzione per la vicinanza ad una strada ad alto scorrimento pari al 20% si ottiene un valore di mercato arrotondato pari ad € **75.000,00**

U.I. 31_Per quanto detto in premessa, come riportato nella allegata scheda tecnica, è stato determinato un valore di stima per l'U.I. 31 in complessivi € 46.930,00

Tenendo conto del forte degrado in cui versa la proprietà e apportando una detrazione del 75% si ottiene un valore di mercato pari ad € 11.732,50,

Applicando un ulteriore riduzione per la vicinanza ad una strada ad alto scorrimento pari al 20% si ottiene un valore di mercato arrotondato ad € **9.500,00**.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

Per le aree spazi ed utilità comuni facenti parte del complesso immobiliare ed intestate alla società fallita, le stesse verranno attribuite in sede di vendita alle varie unità immobiliari proporzionalmente alla quota di proprietà millesimale spettante secondo il regolamento condominiale