

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

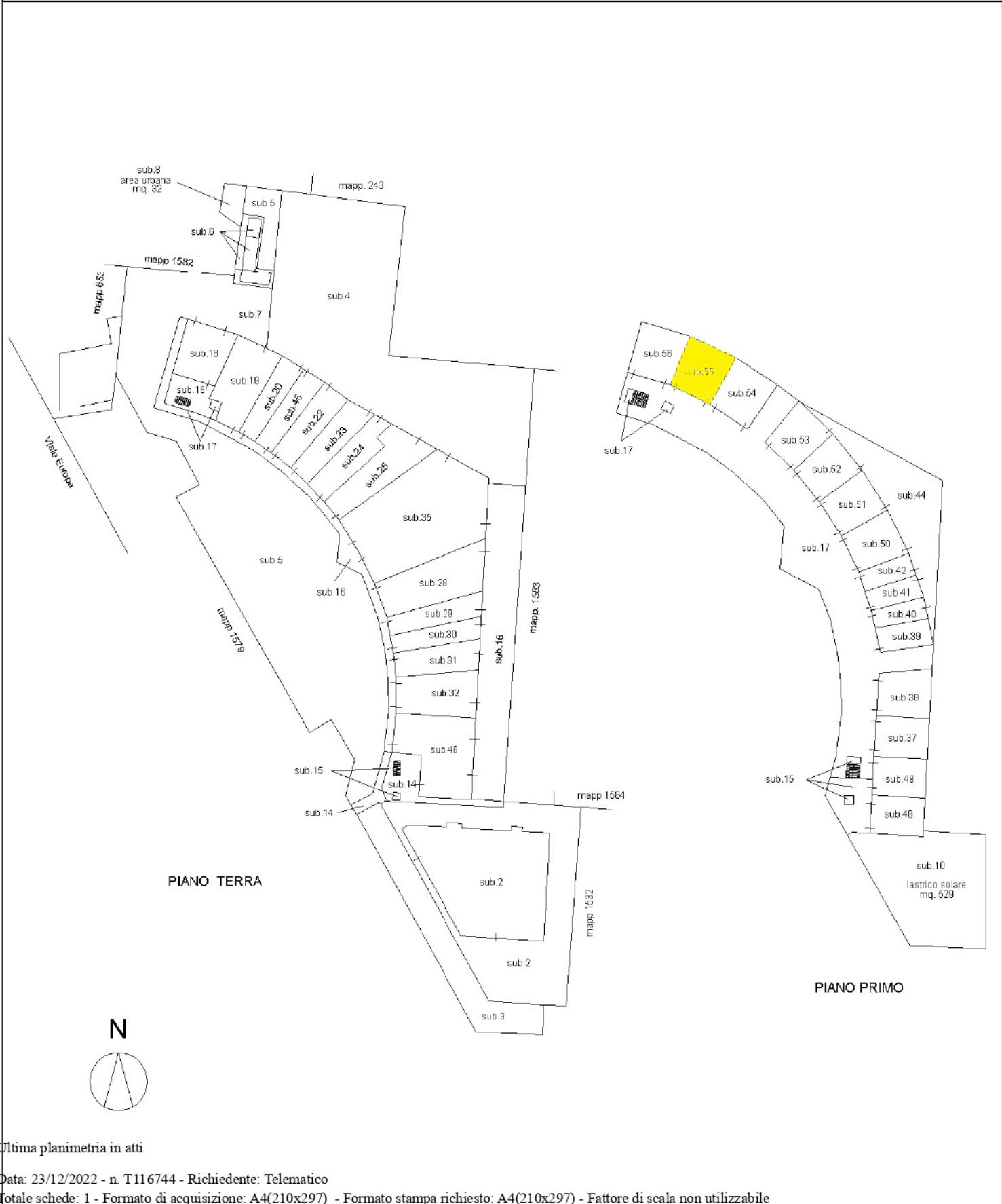
Gli immobili risultano allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Giammattei Giuseppe Eugenio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Lucca	N. 762

Comune di Capannori	Protocollo n. LU0054417 del 29/08/2022
Sezione: Foglio: 56 Particella: 1576	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL

COMPLESSO IMMOBILIARE "AIRONE" IN COMUNE DI

CAPANNORI DEPOSITATA IL 30/09/2021

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 "IL

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 ed è integrativa a quella redatta e già depositata agli atti della procedura in

data 30 settembre 2021 resasi necessaria a seguito delle procedure catastali di

aggiornamento e frazionamento delle unità immobiliari allocate al piano primo del

suddetto complesso immobiliare (**pratica docfa per frazionamento e fusione del**

29 agosto 2022pratica LU0054417 in atti dal 30/08/2022 (n.54417.1/2022)) al

fine di renderle conformi alle risultanze dei vari permessi edilizi autorizzativi di seguito

citati, giusta autorizzazione del comitato dei creditori in data 17 marzo 2022

Premesse

La Società fallita è proprietaria di una serie di immobili posti nel

Comune di Capannori (LU) ed in particolare di quelli oggetto della presente perizia

integrativa relativi al solo complesso "Airone"

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 eccezione il fabbricato ex abitativo presso il centro Airone	
	oggi in disuso ed inagibile)	
	CENTRO "AIRONE"	
	COMUNE DI CAPANNORI (LU)	
	<u>Provenienza</u>	
	Relativamente all'originario mappale 247 (da cui sono derivati i mappali 1576, 1577 e	
	1579) 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 (da cui sono derivati i mappali 1583 e 1584) 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	
	– Risulta agli atti del Comune una istanza per la modifica della convenzione	
	suindicata presentata in data 17/5/2013 protocollo generale n. 32506	
	4	

	- 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 terza variante al P.C. P11/0226 presentata al	
	Comune di Capannori il 6 dicembre 2013 protocollo n.81749;	
	- SCIA n° S14/0117V quale quarta Variante al P.C. P11/0226 presentata al Comune	
	di Capannori il 4 marzo 2014 protocollo n.15820;	
	- SCIA n°S14/0373V quale quinta Variante al P.C. P11/0226 presentata al Comune di	
	Capannori il 26 giugno 2014 protocollo n.45209;	
	- CILA protocollo n. 0014061 del 28 febbraio 2017 (pratica CILA2017/0042) inerente	
	a lavori liberamente eseguibili per accorpamento di due fondi commerciali contigui	
	- CILA protocollo n. 0040306 del 8 giugno 2017(pratica CILA2017/01) quale variante	
	alla CILA n. 0014061 del 28 febbraio 2017 .	
	Per i fondi al piano terra sono state presentate le dichiarazioni di fine lavori nonché le	
	relative attestazioni di agibilità.	
	Per quanto riguarda le unità al piano primo , le stesse sono per la maggior parte	
	ancora da ultimare (salvo n. 3 unità immobiliari di cui due direzionali ed una ad uso	
	commerciale in seguito meglio descritte) – non è stata rintracciata la certificazione	
	relativa ai due impianti di ascensore ma di ciò ne è stato tenuto in conto nella	
	determinazione del valore di stima.	
	<u>Vincoli ed oneri giuridici</u>	
	Tutti i beni risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:	
	- ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 13 luglio 2012 al n. 1262 di registro	
	particolare, per Euro 13.600.000,00, a favore della	

	con sede in Firenze, a garanzia della somma di	
	Euro 6.800.000,00, in ordine a contratto di mutuo ai rogiti del notaio Guido Politi di	
	Lucca in data 4 luglio 2012 repertorio n. 79.086, registrato a Lucca il 12 luglio 2012 al	
	n. 4975,	
	- di tutti i patti e condizioni della Convenzione Edilizia a favore del	
	Comune di Capannori trascritta il 28 maggio 2012 al n.5266 del registro particolare	
	con atto autenticato dal notaio Guido Politi di Lucca in data 17 maggio 2012 n.78.917	
	di repertorio, ed in data 23 maggio 2012 n. 78925/20914 di repertorio, registrata a	
	Lucca il 25 maggio 2012 al n. 3758, avente ad oggetto l'attuazione del Piano	
	Attuativo per la "realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e	
	direzionale" posto in Viale Europa a Lammari, approvato con Delibera di Consiglio	
	Comunale n.19 del 26 aprile 2012; in particolare la parte aggiudicataria dovrà	
	accettare quanto previsto all'art.9 della suddetta Convenzione che prevede	
	espressamente di riportare in caso di vendita nell'atto di trasferimento e nella nota di	
	trascrizione dello stesso, la seguente clausola:	
	<i>"GLI ACQUIRENTI DICHIARANO DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI</i>	
	<i>TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELLA CONVENZIONE STIPULATA A</i>	
	<i>FAVORE DEL COMUNE DI CAPANNORI CON ATTO RICEVUTO DAL NOT. POLITI</i>	
	<i>DI LUCCA DEL 23.5.2012 REP.78925 E TRASCRIPTA IL 28.2.12 AL n. 5266</i>	
	<i>ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI; GLI</i>	
	<i>ACQUIRENTI SI IMPEGNANO PERTANTO AD OSSERVARE IN PROPRIO LE</i>	
	<i>NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE ED UTILIZZAZIONE DELLE OPERE, NONCHE'</i>	
	<i>AD INSERIRE LE CLAUSOLE DI CUI AL PRESENTE COMMA ED AI PRECEDENTI</i>	
	<i>NEL CONTRATTO DI ULTERIORE TRASFERIMENTO DEL LOTTO, NONCHE' AD</i>	
	<i>INVIARE AL COMUNE DI CAPANNORI, A MEZZO RACCOMANDATA, COPIA</i>	
	6	

	<i>AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE";</i>	
	- della servitù di passaggio trascritta a Lucca il 23 gennaio 2014 al n. 667 del	
	registro particolare, a carico dei mappali 1576 subalterno 5 e 1583 subalterno 2 e a	
	favore dei mappali 1576 subalterno 2, 1576 subalterno 3, 1579 subalterno 1, 1576	
	subalterno 4, 1576 subalterno 6, 1576 subalterno 7, 1576 subalterno 8, 1577 e 1581,	
	così come costituita con atto di compravendita ai rogiti del notaio Marina Montelatici	
	di Roma in data 23 dicembre 2013 rep. 1863 raccolta 869;	
	- tutti i patti e condizioni di cui al sopra citato atto di compravendita ai rogiti del	
	notaio Marina Montelatici di Roma in data 23 dicembre 2013 n.1863/869 di repertorio,	
	registrato a Roma 2 il 16 gennaio 2014 al n.1063,	
	- ipoteca giudiziale per la somma di euro 500.000,00 dei quali euro 445.734,24 di	
	capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 3	
	luglio 2014 Rep. 3754, a favore della società ‘	
		, iscritta a Lucca il
	28 agosto 2014 al n. 1398 Part.;	
	- ipoteca giudiziale per la somma di euro 100.000,00 dei quali euro 84.182,04 di	
	capitale, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 10	
	settembre 2014 Rep. 4223, a favore della società	
	sede in Sassuolo, contro la società	iscritta a Lucca il 22
	settembre 2014 al n. 1487 Part;	
	- Trascrizione nn° 5325 – 5326 - 5327- 5328 del 11 Giugno 2014, atto di costituzione	
	diritti reali a titolo oneroso, Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 29 Maggio 2014 rep.	
	77038 racc. 25690 a favore di “ENEL distribuzione .S.p.a.”	
	- decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Lucca in	
	data 29.12.2015 rep. 28, a carico della società	, trascritto a Lucca

	il 12.02.2016 al n. 1366 Part.;	
	- Trascrizione del 04/06/2018, registro particolare 6084, registro generale 8596, rep.	
	144425/21922 del 22/05/2018; (trasferimento sede sociale)	
	- Rettifica a Trascrizione del 13/06/2018, registro particolare 6564, registro generale	
	9228 rep. 144425/201922 del 22/05/2018; (trasferimento sede sociale)	
	- Trascrizione del 01/06/2021, registro particolare 7118, registro generale	
	9818, rep. 92/2021 del 05/05/2021, sentenza dichiarativa di fallimento	
	<u>Descrizione</u>	
	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 locate. Alcune unità immobiliari e ubicate al piano primo, sono	
	ancora da completare internamente con la posa in opera delle pavimentazioni, con il	
	completamento degli impianti ed altre piccole opere interne come di seguito	
	specificato per ogni singola unità immobiliare	
	PATTI E PRECISAZIONI COMUNI A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO	
	DELLA PRESENTE PERIZIA	
	Ad ogni unità immobiliare di seguito descritta fanno corredo, e pertanto verranno	
	trasferiti in sede di aggiudicazione, i diritti di comproprietà millesimale sulle aree	
	esterne sia di uso pubblico che private, e più precisamente:	
	-area destinata a parcheggi, viabilità e spazi a verde di uso pubblico, i cui dati sono	
	riportati nella descrizione delle Unità immobiliari di seguito riportate ai punti 23, 26 e	
	8	

	27 i cui dati si intendono integralmente trascritti (tabella C allegata)	
	- area destinata a parcheggi, spazi a verde, viabilità e spazi di manovra, interposta tra	
	l'area a parcheggio di uso pubblico ed il fronte principale del centro commerciale in	
	oggetto, necessaria per la verifica dei parametri urbanistici dell'intero complesso	
	edilizio come previsti dalla L. 28/2005, i cui dati sono riportati nella descrizione della	
	Unità immobiliare di seguito riportate al punto 25 i cui dati si intendono integralmente	
	trascritti (tabella D allegata)	
	- area destinata a parcheggio intestata alla società ma concessa in uso alla società	
	i cui dati sono riportati nella descrizione della Unità immobiliare di	
	seguito riportate al punto 28 i cui dati si intendono integralmente trascritti ed i cui	
	diritti di proprietà verranno trasferiti in quota parte alle varie unità in base ai millesimi	
	di proprietà (tabella F allegata)	
	La parte aggiudicataria dovrà prendere atto ed accettare che la suddetta area potrà	
	essere ceduta gratuitamente al Comune di Capannori qualora l'amministrazione	
	comunale ne ravvisasse l'opportunità per necessità di interesse collettivo, così come	
	previsto dall'art. 5 della Convenzione Edilizia come sopra specificata, rendendosi	
	pertanto disponibile, sin da adesso, ad intervenire alla stipula dell'atto pubblico a	
	perfezionamento della predetta cessione gratuita.	
	Si precisa altresì che la predetta area, fino all'eventuale data di cessione gratuita al	
	Comune di Capannori, resterà di proprietà per le rispettive quote degli aventi titolo, i	
	quali ne dovranno garantire il libero accesso a chiunque e l'uso pubblico senza	
	alcuna limitazione o riserva e curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre	
	ad accollarsi gli oneri fiscali, così come previsto nella Convenzione Edilizia sopra	
	menzionata. Inoltre la parte offerente / aggiudicataria prende atto ed accetta che su	
	detta area venga costituita servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio pedonale	

	e carraio a favore dell'ENEL, così come meglio in appresso precisato.	
	- Manufatto prefabbricato elevato a solo piano terra, posto a nord ed adibito ad	
	impianti tecnologici a servizio dell'intero complesso edilizio, identificato al Catasto	
	Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 56 dalla particella 1576 sub. 6,	
	categoria D/1, con la R.C. di euro 103,30, viale Europa Piano T; (U.I. descritte al n.	
	26 della presente perizia)	
	- Manufatto prefabbricato elevato a solo piano terra, posto a nord ed adibito a cabina	
	per la trasformazione di energia a servizio dell'intero complesso edilizio, identificato al	
	Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 56 dalla particella 1576 sub. 7,	
	categoria D/1, con la R.C. di euro 103,30, viale Europa Piano T; (U.I. descritte al n.	
	26 della presente perizia)	
	A tal proposito la parte aggiudicataria dovrà prendere atto ed accettare che è in corso	
	di perfezionamento la costituzione di servitù a favore di ENEL SpA di posa in opera e	
	mantenimento di apparecchiature ed impianti nella cabina elettrica nonché servitù	
	inamovibile di elettrodotto relativa alle linee connesse alla suddetta cabina elettrica e	
	servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla cabina, per l'esercizio e per	
	le opere di manutenzione; la parte aggiudicataria dovrà prendere atto altresì	
	dell'obbligo di intervenire alla stipula degli atti necessari al perfezionamento della	
	citata servitù, previo avviso da recapitare presso la sede della società aggiudicataria	
	da parte dell'Amministratore del condominio almeno 15 (quindici) giorni prima della	
	data fissata per la stipula.	
	- Tre piccole aree urbane di ridottissime dimensioni quali pertinenze a corredo	
	dell'intero complesso edilizio, per una superficie catastale complessiva pari a mq.98,	
	poste sul lato nord del complesso condominiale, identificate al Catasto Fabbricati del	
	Comune di Capannori (LU) nel foglio 56 come segue:	

	- dalla particella 1576 sub. 8, area urbana di mq. 32, esente da rendita,	
	- dalla particella 1577, area urbana di mq. 20, esente da rendita e	
	- dalla particella 1581, area urbana di mq. 46, esente da rendita	
	(U.I. descritte al n. 26 della presente perizia)	
	- Parte aggiudicataria dovrà prendere atto che ai fini delle verifiche delle superfici da	
	adibire a Parcheggio e dei requisiti necessari per l'ampliamento dell'attività di Media	
	Struttura nelle unità commerciali originariamente contraddistinti con la sigla T7, /8 e	
	T6 l'area da adibire a Parcheggio per "Sosta di Relazione" prevista dalla L.R.Toscana	
	del 7.2.2005 n. 28 e s.m.i. è stata interamente reperita nell'area esterna distinta dal	
	mappale 1576 sub 5;	
	-gli stalli dei posti auto previsti in relazione alla superficie minima di parcheggio di	
	"Sosta di Relazione" previsti dalla L.R. Toscana del 7.2.2005 n.28 e s.m.i. sono stati	
	interamente localizzati nell'area esterna distinta dal mappale 1576 sub.5	
	-la dotazione di alberature prescritta dalla L.R. Toscana del 7.2.2005 n. 28 e s.m.i.	
	come disciplinato dall'art.23 dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di	
	Capannori, è stata verificata nell'area esterna distinta dal mappale 1576 sub.5 e sulla	
	particella 1613;	
	-l'area da adibire a "Parcheggio temporaneo e dei mezzi per la movimentazione	
	merci" prevista dall'art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di	
	Capannori, a maggiorazione del Parcheggio per la "Sosta Stanziale" di cui alla L.	
	122/89, è stata interamente reperita nell'area esterna distinta dal mappale 1576 sub.4	
	sulla particella 1610 e sulla particella 1613 .	
	Quanto sopra come meglio illustrato negli elaborati progettuali allegati alla SCIA n.	
	S14/0117V quale quarta Variante al P.C. P11/0226 presentata al Comune di	
	Capannori il 4.3.2014 protocollo n.15820.nonchè nel parere preventivo rilasciato dal	

SUAP del Comune di Capannori in data 26 luglio 2017 protocollo 12509/17 a cui

sono allegati gli elaborati progettuali.

ACCESSO

L'accesso al complesso immobiliare avverrà direttamente dal prospiciente Viale

Europa, mediante l'area esterna di uso pubblico oltre che attraversando i beni comuni

a tutto il complesso edilizio distinti dal mappale 1576 sub 16. L'accesso agli impianti

tecnologici e cabina elettrica avverrà dal Viale Europa mediante l'area esterna di uso

pubblico oltre che sul terreno pertinenziale comune all'intero edificio

CONFINI

L'intero complesso edilizio confina con viale Europa, beni della soc.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE BENI COMUNI

I beni comuni anche alle unità commerciali oggetto del presente atto, sono

rappresentati dai mappali:

-1576 sub 14, quale "bene comune non censibile", che individua il porticato, il

marciapiede ed i camminamenti al piano terra, comuni ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

10, 48 (ex 36), 49 (ex 36) 37 (ex 11), 38 (ex 11), 39 (ex12), 40 (ex 12), 41 (ex 12), 42

(ex 12), 50 (ex 43), 51 (ex 43), 52 (ex 43), 53 (ex 43), 44 (ex 12), 54 (ex 13), 55 (ex

13), 56 (ex 13) 18, 19, 20, 45 (ex 21), 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 46 (ex 33 e 34) e 47

(ex 28 – 29 – 35) (compreso

-1576 sub 16, quale "bene comune non censibile", che individua il porticato, il

marciapiede e le resedi comuni ai subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 49 (ex 36), 37 (ex 11), 38

(ex 11), 39 (ex12), 40 (ex 12), 41 (ex 12), 42 (ex 12), 50 (ex 43), 51 (ex 43), 52 (ex

43), 53 (ex 43), 44 (ex 12), 54 (ex 13), 55 (ex 13), 56 (ex 13), 18, 19, 20, 45 (ex 21),

	22, 23, 24, 25, 31, 32, 46 (ex 33 e 34) e 47 (ex 28 – 29 – 35) (escluso McDonald's);	
	come da elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione del LU0054417	
	del 29/08/2022	
	MODALITA' DEL TRASFERIMENTO	
	Quanto oggetto della presente perizia verrà trasferito a corpo e non a misura, nello	
	stato di fatto e di diritto in cui si trova, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi,	
	comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, e come	
	posseduto, con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli di provenienza o ivi	
	richiamati.	
	Nel decreto di trasferimento saranno compresi, oltre le accessioni e le pertinenze i	
	diritti accessori, connessi e comuni, le servitù attive e passive, anche non apparenti	
	ed in particolare quelle servitù o atti d'obbligo in favore di enti gestori di utenze di	
	pubblica utilità (quali a titolo esemplificativo ma non limitativo ENEL, ACQUEDOTTO,	
	ITALGAS, GESAM ecc.), eventualmente occorrenti per l'allacciamento dell'immobile	
	alle reti dei servizi pubblici medesimi oppure a favore del Comune e/o altri enti	
	pubblici per il rilascio o la conferma dei titoli abilitativi tutte inerenti il complesso	
	immobiliare e degli obblighi che deriveranno dal condominio.	
	Sono altresì comprese nel decreto di trasferimento, le quote di comproprietà	
	millesimali sui beni comuni del complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili	
	descritti così come determinati dall'art.1117 c.c. e dal Regolamento di Condominio	
	che unitamente alle Tabelle Millesimali.	
	La parte aggiudicataria dovrà accettare e prendere atto di tutte le pattuizioni recate	
	nel contratto di vendita stipulato dal Notaio Marina Montelanici di Roma del 23	
	dicembre 2013 n.1863/869 di repertorio, in appresso citato a favore di '	
	' , ed in particolare quelle relative alle aree a parcheggio e le	

	esclusività pattuite a favore della	
	La parte aggiudicataria si obbliga espressamente ad astenersi dal porre in essere	
	direttamente o tramite i conduttori delle unità immobiliari oggetto di offerta ed in	
	seguito aggiudicati, atti ed attività in concorrenza con l'attività di hamburger	
	restaurant tipica di ristorazione veloce simile a quella della società	
	, indicando a titolo esemplificativo e non esaustivo:	
	Autogrill, Pizza Hut, Kentucky Chicken, Taco Bell, Wimpy, Burger King, Pizza Land,	
	Haagen Dazs, Quick, Donkey Donuts, Wendy's, Submarine Sandwiches, Aubepain,	
	Movenpick, Pans, Subway, Old Wild West, Roadhouse Grill, ecc. in conformità a	
	quanto pattuito nel richiamato contratto di vendita ai rogiti del Notaio Marina	
	Montelatici di Roma in del 23 dicembre 2013 n.1863/869 di repertorio.	
	La parte aggiudicataria dovrà accettare che le condutture delle varie utenze, gli	
	scarichi e quanto altro necessario ai servizi sia delle singole unità che compongono il	
	complesso immobiliare sia delle parti comuni dell'intervento edilizio, sono state	
	realizzate con "criterio unitario" per l'intero complesso e quindi si intenderanno	
	costituite sia sulle parti comuni sia sulla unità immobiliare oggetto di aggiudicazione	
	in proprietà esclusiva, le relative servitù attive e passive, anche ai sensi dell'art.1062	
	c.c. per "Destinazione del padre di famiglia" con particolare riferimento ad eventuali	
	cassette in muratura, cavedi, volumi tecnici ecc, che sono stati realizzati o che	
	verranno eseguiti nell'ambito dell'intervento edilizio per scarichi, sfiati, fumi, tubazioni	
	ecc. in genere anche se non indicati negli elaborati grafici di progetto, così come le	
	altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua, di distanza dai	
	reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali, di distanza;	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 1 – NEGOZIO (T1-T2)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	

	Trattasi di fondo commerciale, posto al piano terra in zona sud del complesso	
	immobiliare derivante dalla fusione di due originarie U.I. e composto da vani ad uso	
	negozio comunicanti, 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.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 63 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 31 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 108 - di proprietà generale -tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in	
	base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari	
	descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia	
	- millesimi 55 - di proprietà generale -tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 122 - di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc.	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 – dati di superficie mq 179 Rendita Catastale €	
	3.953,84.	
	<u>STIMA</u>	
	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 223 ne determina il valore di stima in complessivi € 278.750,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	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 identificato 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 € 3.568,00.	
	In considerazione dell'importo del canone di locazione e delle condizioni contrattuali il	
	sottoscritto ritiene di non dover applicare alcun correttivo ai parametri di stima.	
	L'immobile non presenta difformità urbanistiche i lavori sono stati inizialmente	
	dichiarati ultimati al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n.	
	17.075 e dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;	
	successivamente è stato oggetto delle CILA protocollo n. 0014061 del 28 febbraio	
	2017 (pratica CILA2017/0042) inerente a lavori liberamente eseguibili per	
	accorpamento di due fondi commerciali contigui	
	- CILA protocollo n. 0040306 del 8 giugno 2017 (pratica CILA2017/01) quale	
	variante alla CILA n. 0014061 del 28 febbraio 2017	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 2 – NEGOZIO (T9)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	

	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.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 41 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 19 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 55 di proprietà generale - tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in	
	base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari	
	descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia	
	- millesimi 37 di proprietà generale – tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 79 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. I s	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al	

	giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 25 categoria C/1 Viale Europa,	
	piano T, classe 4 consistenza mq. 121,00 dati di superficie mq 132 Rendita	
	Catastale € 2.830,86.	
	<u>STIMA</u>	
	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 .	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare.	
	L'immobile non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati	
	al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.075 e	
	dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 3 – NEGOZIO (T10A)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 28 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 14 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 40 di proprietà generale - tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia	
	- millesimi 25 di proprietà generale – tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 54 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. <u> </u> <u> </u> s	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 consistenza mq 81 sup totale mq 90 – dati di superficie mq 90 Rendita Catastale € 1.895,04	
	<u>STIMA</u>	
	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 .	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.	
	L'immobile non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati	

al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.075 e
dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;

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

Competono all'U.I.

Alla unità immobiliare competono:

- millesimi **20** di proprietà generale – Tabella A

- millesimi **10** del vano scala e ascensore – Tabella B

- millesimi **29** di proprietà generale - tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia

- millesimi **20** di proprietà generale – tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia

- millesimi **39** di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità

immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. M s

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 consistenza mq 60 dati di superficie mq 80 Rendita Catastale € 1.403,73.

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 – CONFORMITA' URBANISTICA

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

L'immobile non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.075 e dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;

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	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 20 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 10 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 29 di proprietà generale - tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in	
	base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari	
	descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia	
	- millesimi 20 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 39 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. <u>I</u> <u>s</u>	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 consistenza mq 60 dati di superficie mq 68 Rendita Catastale € 1.403,73	
	<u>STIMA</u>	
	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 in cifra arrotondata, ad € **87.500,00**

STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA

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**.

L'immobile non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati

al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.075 e

dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;

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 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 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	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 39 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 19 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 51 di proprietà generale - tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia	
	- millesimi 37 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 75 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. 'ds	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 consistenza mq 127 dati di superficie mq 122 Rendita Catastale € 2.971,23	

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 arrotondato in complessivi **€ 183.750,00**.

STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA

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

L'immobile non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.075 e dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;

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.

Competono all'U.I.

Alla unità immobiliare competono:

- millesimi **29** di proprietà generale – Tabella A

- millesimi **14** del vano scala e ascensore – Tabella B

- millesimi **76** di proprietà generale - tabella D “aree a parcheggio LRT 28/2005 in

base alla superficie commerciale con 1 media struttura” sulle unità immobiliari

descritte ai n. 23 – 26 e 27 della presente perizia

- millesimi **27** di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai

volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia

- millesimi **56** di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità

immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. ds

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 consistenza mq 79 dati di superficie mq 90 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 – CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena

disponibilità della procedura fallimentare.

L'immobile non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati

al Comune di Capannori in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.075 e

dichiarato agibile in data 8/3/2014 con istanza protocollo n. 17.076;

.UNITA' IMMOBILIARE N. 8 – DIREZIONALE (P1)

(rappresentata con la sigla P1 nel regolamento di condominio)

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per la parte al rustico mancante di pavimentazione, con impianto elettrico da completare e certificare - posto al piano primo lato sud 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. 49 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.

Competono all'U.I.

Alla unità immobiliare competono:

- millesimi **19** di proprietà generale – Tabella A

- millesimi **49** del vano scala e ascensore – Tabella B

- millesimi **21** di proprietà generale – tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia

- millesimi **37** di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. M s

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 48 categoria F4 - in corso di definizione	
	viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	87.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo	
	edilizio per la realizzazione delle opere mancanti, (pavimentazione ed impianti) così	
	come pure provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni	
	ed atti necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle	
	tolleranze, con quelle concessionate	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 9 – DIREZIONALE (P2)	
	(rappresentata con la sigla P2 nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	Trattasi di fondo direzionale, realizzato per la parte al rustico mancante di	
	pavimentazione, con impianto elettrico da completare e certificare - posto al piano	
	primo lato 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. 48 a sud, mappale 1576 sub. 15 e sub.17 ad ovest salvo	
	se altri.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 19 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 50 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 20 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 37 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. ds	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 49 categoria F4 - in corso di definizione	
	viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	85.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo	
	edilizio per la realizzazione delle opere mancanti, (pavimentazione ed impianti) così	
	come pure provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni	
	ed atti necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle	
	tolleranze, con quelle concesionate	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 10 – ARTIGIANALE DI SERVIZIO -COMMERCIALE(P3)	
	(rappresentata con la sigla P3-A nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	Trattasi di fondo artigianale-commerciale, posto al piano primo zona sud del	
	complesso immobiliare; è costituito da due vani corredato da servizio igienico ed	
	antibagno.	
	L'unità immobiliare si presenta in condizioni non ottimali e necessita di alcuni	
	interventi di manutenzione quali il cambio delle serrature, sostituzione di parte dei	
	vetri degli infissi e ritinteggiatura della murature.	
	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. 48 a sud salvo	
	se altri	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 20 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 50 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 21 di proprietà generale – tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 39 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. I s	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 consistenza mq 60, dati di superficie mq 69 Rendita Catastale € 1.403,73.	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	85.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	

	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la rimozione degli arredi presenti	
	all'interno del locale , il cambio delle serrature, sostituzione di parte dei vetri degli	
	infissi e ritinteggiatura della murature L'immobile non presenta difformità	
	urbanistiche ed è stato dichiarato al Comune di Capannori agibile in data 28/08/2017	
	con istanza protocollo n. 60.559; Per la stessa unità è stato redatto l'attestato di	
	prestazione energetica in data 13/07/2017 certificato n.2017-07-13-01802600468-	
	003L ed inviato per posta certificata al Comune di Capannori in data 14/07/2017 ed	
	alla Regione Toscana in pari data sempre per Pec – da tale certificato l'U.I. risulta in	
	classe energetica "C" . In merito alla agibilità si fa presente che dall'esame della	
	documentazione in atti Comunali risultano come dati per acquisiti i collaudi anche	
	degli impianti mentre non è stato rintracciato il collaudo degli ascensori	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 11 – DIREZIONALE (P4)	
	(rappresentata con la sigla P3-B nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	Trattasi di fondo direzionale, attualmente realizzato per realizzato per la parte al	
	rustico mancante di pavimentazione, con impianto elettrico da completare e	
	certificare , posto al piano primo zona sud 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.	
	32	

	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	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 23 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 52 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 24 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 44 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. / ts	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 38 categoria F3 - in corso di costruzione	
	viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	100.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo	

	edilizio per la realizzazione delle opere mancanti, (pavimentazione ed impianti) così	
	come pure provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni	
	ed atti necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle	
	tolleranze, con quelle concessionate	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 12 – DIREZIONALE (P5-A)	
	(rappresentata con la sigla P4 (porzione a) nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	Trattasi di fondo direzionale, utilizzato come ufficio, posto al piano primo zona	
	centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano ed è 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. 57	
	Vi confinano mappale 1576 sub. 40 sul lato nord, mappale 1576 sub. 44 a est,	
	mappale 1576 sub.17 ad ovest ed a sud, salvo se altri	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 11 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 26 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 12 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 21 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	

	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. ds	
	- n. 84. millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I.	
	descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	- 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 consistenza vani 2, dati di superficie mq 52 Rendita Catastale € 372,88.	
	<u>STIMA</u>	
	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 57	
	ne determina il valore di stima in complessivi € 62.700,00.	
	Tenendo conto dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	56.450,00	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la realizzazione della porzione di	
	parete mancante con l'U.I. adiacente sul lato nord . Sarà altresì a cura	
	dell'aggiudicatario provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le	
	certificazioni ed atti necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono,	
	nei limiti delle tolleranze, con quelle concesionate L'immobile non presenta	
	difformità urbanistiche ,	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 32– ARTIGIANALE (P5-B)	
	(rappresentata con la sigla P4 (porzione b) nel regolamento di condominio)	

DESCRIZIONE

Trattasi di fondo artigianale, attualmente da completare, posto al piano primo zona centrale del complesso immobiliare; è costituito da un unico vano pavimentato mentre non è stato ancora realizzato il 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 45.

Vi confinano mappale 1576 sub. 41 sul lato nord, mappale 1576 sub. 44 a est, mappale 1576 sub.17 ad ovest mappale 1576 sub 39 a sud, salvo se altri

Competono all'U.I.

Alla unità immobiliare competono:

- millesimi **11** di proprietà generale – Tabella A

- millesimi **25** del vano scala e ascensore – Tabella B

- millesimi **12** di proprietà generale - tabella C "aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi" sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia

- millesimi **21** di proprietà generale - tabella F "area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. ds

- n. **85** millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I. descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

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

al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 40 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 45**

ne determina il valore di stima in complessivi **€ 49.500,00**

Tenendo conto dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una

detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €

44.550,00

STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena

disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il

completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo

edilizio per la realizzazione del servizio igienico , degli impianti tecnologici e della loro

certificazione .Sarà altresì a cura dell'aggiudicatario provvedere alla attestazione di

agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti necessari. Le dimensioni

planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze, con quelle

concessionate

UNITA' IMMOBILIARE N. 13 – DIREZIONALE (P6A)

(rappresentata con la sigla P5A (porzione a) nel regolamento di condominio)

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	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 11 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 26 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 13 di proprietà generale – tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 21 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. Λ ς	
	- n. 83 . millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I.	
	descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 consistenza dati di superficie mq 44 vani 1,5, Rendita Catastale € 279,66	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	

	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	€ 47.500,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare.	
	Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze, con quelle concessionate L'immobile non presenta difformità urbanistiche ed è stato dichiarato al Comune di Capannori agibile in data 28/08/2017 con istanza protocollo n. 60.559 Per la stessa unità è stato redatto l'attestato di prestazione energetica in data 13/07/2017 certificato n.2017-07-13-01802600468-004L ed inviato per posta certificata al Comune di Capannori in data 14/07/2017 ed alla Regione Toscana in pari data sempre per Pec – da tale certificato l'U.I. risulta in classe energetica "D" . In merito alla agibilità si fa presente che dall'esame della documentazione in atti Comunali risultano come dati per acquisiti i collaudi anche degli impianti mentre non è stato rintracciato il collaudo degli ascensori	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 14 – DIREZIONALE (P6B)	
	(rappresentata con la sigla P5A (porzione b) nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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. 50 a nord e sub. 44 a est, mappale 1576 sub.17 ad	
	ovest, mappale 1576 sub. 41 a sud, salvo se altri.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 11 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 26 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 13 di proprietà generale - tabella C "aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi" sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 21 di proprietà generale - tabella F "area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. l' _____ 's	
	- n. 83 . millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I.	
	descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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 consistenza vani 1,5 dati di superficie mq 44 Rendita Catastale € 279,66.	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in	
	€ 47.500,00.	

STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA

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

Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze, con

quelle concessionate. L'immobile non presenta difformità urbanistiche ed è stato

dichiarato al Comune di Capannori agibile in data 28/08/2017 con istanza protocollo

n. 60.559 Per la stessa unità è stato redatto l'attestato di prestazione energetica in

data 13/07/2017 certificato n.2017-07-13-01802600468-005L ed inviato per posta

certificata al Comune di Capannori in data 14/07/2017 ed alla Regione Toscana in

pari data sempre per Pec – da tale certificato l'U.I. risulta in classe energetica "D". In

merito alla agibilità si fa presente che dall'esame della documentazione in atti

Comunali risultano come dati per acquisiti i collaudi anche degli impianti mentre non

è stato rintracciato il collaudo degli ascensori

UNITA' IMMOBILIARE N. 15 – DIREZIONALE (P7)

(rappresentata con la sigla P5B nel regolamento di condominio)

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. 51 a nord e mappale 1576 sub. 17 ad ovest.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 22 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 51 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 23 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 42 di proprietà generale - tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. I s	
	- n. 165 millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I. descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 50 categoria F4 in corso di definizione	
	viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in € 95.000,00 .	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	

	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo	
	edilizio per la realizzazione della pavimentazione, per il completamento degli impianti	
	tecnologici e della loro certificazione .Sarà altresì a cura dell'aggiudicatario	
	provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti	
	necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle	
	tolleranze, con quelle concessionate	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 16 – DIREZIONALE (P8)	
	(rappresentata con la sigla P6A nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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 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. 50 sul lato sud, mappale 1576 sub. 44	
	ad est, mappale 1576 sub.51 a nord e mappale 1576 sub. 17 ad ovest.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	

- millesimi 21 di proprietà generale – Tabella A	
- millesimi 51 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
- millesimi 41 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
- millesimi 23 di proprietà generale tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. M s	
- n. 164. millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I. descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub.51 cat F/4 in corso di definizione viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
<u>STIMA</u>	
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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in € 95.000,00	
<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
L’immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell’aggiudicatario il completamento dell’unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio per la realizzazione della pavimentazione, per il completamento degli impianti tecnologici e della loro certificazione .Sarà altresì a cura dell’aggiudicatario	

	provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti	
	necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle	
	tolleranze, con quelle concessionate	
	.UNITA' IMMOBILIARE N. 17 – DIREZIONALE (P9)	
	(rappresentata con la sigla P6B nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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. E' presente internamente un piccolo	
	ripostiglio con pareti in cartongesso non concessionato ma facilmente amovibile con	
	minima spesa	
	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. 51 sul lato sud, mappale 1576 sub. 44 ad est,	
	mappale 1576 sub. 53 a nord e mappale 1576 sub. 17 ad ovest.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 22 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 51 .del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 42 di proprietà generale – tabella C "aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	45	

	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 23 di proprietà generale tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. M	
	- n. 166. millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I. descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub.52 cat F/4 in corso di definizione viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in € 95.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA’ URBANISTICA</u>	
	L’immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell’aggiudicatario il completamento dell’unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio, per la realizzazione della porzione di parete mancante con l’U.I. adiacente sul lato nord ,completare gli impianti tecnologici ed acquisire la relativa certificazione .Sarà altresì a cura dell’aggiudicatario provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti necessari. Le dimensioni planimetriche dell’U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze, con quelle concessionate salvo	

	eliminare il piccolo ripostiglio in cartongesso presente sul lato sud-est il cui costo è	
	trascurabile	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 18 – DIREZIONALE (P10)	
	(rappresentata con la sigla P7 nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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. 52 sul lato sud, mappale 1576 sub. 44 ad est e	
	mappale 1576 sub. 17 a nord ed ovest.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 22 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 51 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 42 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 24 di proprietà generale tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. M	s

	- n. 170. millesimi – tabella E relativa alla terrazza al piano primo in uso alle U.I.	
	descritte ai n. 12, 32, 13, 14, 15, 16, 17, 18	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub.53 cat F/4 in corso di definizione viale	
	Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	€ 100.000,00.	
	Sarà a cura dell'aggiudicatario il completamento dell'unità immobiliare mediante la	
	presentazione di idoneo titolo edilizio, per la realizzazione della porzione di parete	
	mancante con l'U.I. adiacente sul lato sud , completare gli impianti tecnologici ed	
	acquisire la relativa certificazione .Sarà altresì a cura dell'aggiudicatario provvedere	
	alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti necessari. Le	
	dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze, con quelle	
	concessionate salvo eliminare il piccolo ripostiglio in cartongesso presente sul lato	
	sud-est	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 19 – DIREZIONALE (P11)	
	(rappresentata con la sigla P8 nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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. 55 ad	
	ovest ed affaccio su mappale 1576 sub. 4 a nord.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 23 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 52 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 25 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 44 di proprietà generale tabella F “area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. ds	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub.54 cat. F4 in corso di definizione viale	
	Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in	
	€ 105.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo	
	edilizio per la realizzazione della pavimentazione, per il completamento degli impianti	
	tecnologici e della loro certificazione .Sarà altresì a cura dell'aggiudicatario	
	provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti	
	necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze,	
	con quelle concessionate	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 20 – DIREZIONALE (P12)	
	(rappresentata con la sigla P9 nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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. 54 ad est,	
	mappale 1576 sub. 56 ad ovest ed affaccio su mappale 1576 sub. 4 a nord.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 22 di proprietà generale – Tabella A	
	- millesimi 51 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 24 di proprietà generale - tabella C "aree a parcheggio Legge 122/89 ai	
	volumi" sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 42 di proprietà generale tabella F "area a parcheggio sulla unità	
	immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. Mc	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub.55 cat F4 in corso di definizione viale	
	Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una	
	detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in €	
	100.000,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	

	disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell'aggiudicatario il	
	completamento dell'unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo	
	edilizio per la realizzazione della pavimentazione, per il completamento degli impianti	
	tecnologici e della loro certificazione .Sarà altresì a cura dell'aggiudicatario	
	provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti	
	necessari. Le dimensioni planimetriche dell'U.I. corrispondono, nei limiti delle	
	tolleranze, con quelle concesionate	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 21 – DIREZIONALE (P13)	
	(rappresentata con la sigla P10 nel regolamento di condominio)	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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. 55 ad est,	
	affaccio su mappale 1576 sub. 7 a nord ed ovest.	
	<u>Competono all'U.I.</u>	
	Alla unità immobiliare competono:	
	- millesimi 21 di proprietà generale – Tabella A	
	52	

	- millesimi 51 del vano scala e ascensore – Tabella B	
	- millesimi 25 di proprietà generale - tabella C “aree a parcheggio Legge 122/89 ai volumi” sulla unità immobiliare descritta al n. 25 della presente perizia	
	- millesimi 41 di proprietà generale tabella F “area a parcheggio sulla unità immobiliare descritta al n. 28 della presente perizia in uso alla soc. M s	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub.56 cat. F4 in corso di definizione viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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 dello stato in cui si trova, del livello di piano e apportando una detrazione del 10 % si determina il valore di vendita giudiziaria arrotondato in € 100.000,00 .	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA’ URBANISTICA</u>	
	L’immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena disponibilità della procedura fallimentare. Sarà a cura dell’aggiudicatario il completamento dell’unità immobiliare mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio per la realizzazione della pavimentazione, per il completamento degli impianti tecnologici e della loro certificazione .Sarà altresì a cura dell’aggiudicatario provvedere alla attestazione di agibilità corredata da tutte le certificazioni ed atti necessari. Le dimensioni planimetriche dell’U.I. corrispondono, nei limiti delle tolleranze, con quelle concessionate	

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, cat F/1 area urbana, viale Europa, piano 1, esente da Rendita

STIMA

Non si è attribuito alcun valore a tale area 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 – CONFORMITA' URBANISTICA

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

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.	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1611, C/6, classe 1, consistenza mq 106 dati di	
	superficie mq118. rendita € 147,81.	
	<u>STIMA</u>	
	Non si è attribuito alcun valore a tali area in quanto di fatto asservita alle varie unità	
	immobiliari costituenti il complesso e dalle quali non può essere vendute e/o cedute	
	separatamente. Verranno trasferite in quota parte alle unità aggiudicate sulla scorta	
	dei millesimi di proprietà individuati nelle allegate tabelle	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	Detta particella è stata attribuita come parcheggi ad uso esclusivo della società	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 24 – LASTRICO SOLARE	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	Trattasi di lastrico solare soprastante l'unità immobiliare rappresentata dal mappale	
	1576 sub. 2 di proprietà della società "McDonalds Development Italy Inc "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	
	55	

	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	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	Agenzia del Territorio di Lucca catasto fabbricati Comune di Capannori, al giusto	
	conto, nel foglio 56 dal mappale 1576 sub. 10 categoria F/5 lastrico solare	
	consistenza mq 529 viale Europa, piano 1, esente da Rendita	
	<u>STIMA</u>	
	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	
	"McDonalds Development Italy Inc ".	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	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.	
	L' U.I. non presenta difformità urbanistiche, i lavori sono stati dichiarati ultimati al	
	Comune di Capannori in data 19/12/2013 con istanza protocollo n. 84.969 e	
	dichiarato agibile in data 19/12/2013 con istanza protocollo n. 84.970;	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 25 – AREA URBANA	
	"IL LECCIO SPA" proprietà per 388/1000	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	Area scoperta destinata a spazi di manovra, parcheggi e spazi a verde della	

	superficie catastale di mq 875 censita al catasto urbano come “posti auto” 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	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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	
	<u>STIMA</u>	
	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. Verrà trasferita in quota parte alle unità aggiudicate sulla scorta dei	
	millesimi di proprietà individuati nelle allegate tabelle	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	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 -	
	“IL ” proprietà per 506/1000	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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 efficienza 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	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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	
	<u>STIMA</u>	

	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. Verranno trasferite in quota parte alle unità aggiudicate sulla scorta	
	dei millesimi di proprietà individuati nelle allegate tabelle	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	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	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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.	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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	
	<u>STIMA</u>	
	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. Verrà trasferita in quota parte alle unità aggiudicate sulla scorta dei	
	millesimi di proprietà individuati nelle allegate tabelle	

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 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. Verrà trasferita in quota parte alle unità aggiudicate sulla scorta dei millesimi di proprietà individuati nelle allegate tabelle

GRAVAMI

Oltre a quanto specificato in premessa si rileva che detta particella è stata attribuita ad uso esclusivo della società ' _____

UNITA' IMMOBILIARE N. 29 – TERRENO AGRICOLO

	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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.	
	<u>INDIVIDUAZIONE CATASTALE:</u>	
	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.	
	<u>STIMA</u>	
	Per quanto detto in premessa, come riportato nella allegata scheda tecnica, è stato	
	determinato un valore di stima in complessivi € 18.725,00.	
	<u>STATO DI OCCUPAZIONE – CONFORMITA' URBANISTICA</u>	
	L'immobile risulta allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena	
	disponibilità della procedura fallimentare. L'area non risulta suscettibile di attività	
	edificatoria	
	UNITA' IMMOBILIARE N. 30 e 31	
	- FABBRICATO PER ABITAZIONE IN DISUSO -	
	<u>DESCRIZIONE</u>	
	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 superficie mq 173 totale escluse aree scoperte mq 173 R.C. € 952,60

mappale 653 sub. 2 cat. A/3 classe 2 vani 5, superficie mq 51 totale escluse aree scoperte mq 50 R.C. € 299,55

mappale 1578 cat F/1 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 – CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili risultano allo stato attuale libero da contratti di locazione e nella piena

disponibilità della procedura fallimentare.

Il fabbricato ad uso residenziale è di antica realizzazione anteriore al 1967 e successivamente per alcune difformità è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 3508 rilasciata in data 26/11/1996 conseguente alla richiesta di condono edilizio presentato ai sensi della Legge 47/85 in data 26/7/1986 prot.26685 e registrata al n. 3508. L'immobile risulta legittimo – si fa presente che le aperture di accesso all'immobile, per motivi di sicurezza ed antintrusione sono state chiuse con tamponatura in muratura con forati che dovranno essere rimosse a cura dell'aggiudicatario

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

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

TOTALE VALORE IMMOBILI PERIZIATI € 2.451.225,00

Lucca, 28 ottobre 2022

con osservanza

il tecnico incaricato

Geom. Giuseppe Eugenio Giammattei

Allegato: fascicolo contenente:

- *Visura catastale*
- *Estratto di mappa catastale*
- *Planimetria in atti di ogni singola U.I. (per quelle presenti)*
- *Scheda calcolo superfici commerciali e stima di ogni U.I.*

- *Tabelle millesimali*

- *Schede valori OMI con indicazione valori riferimento*

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Giammattei Giuseppe Eugenio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. 762

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Comune di Capannori

Sezione: Foglio: 56

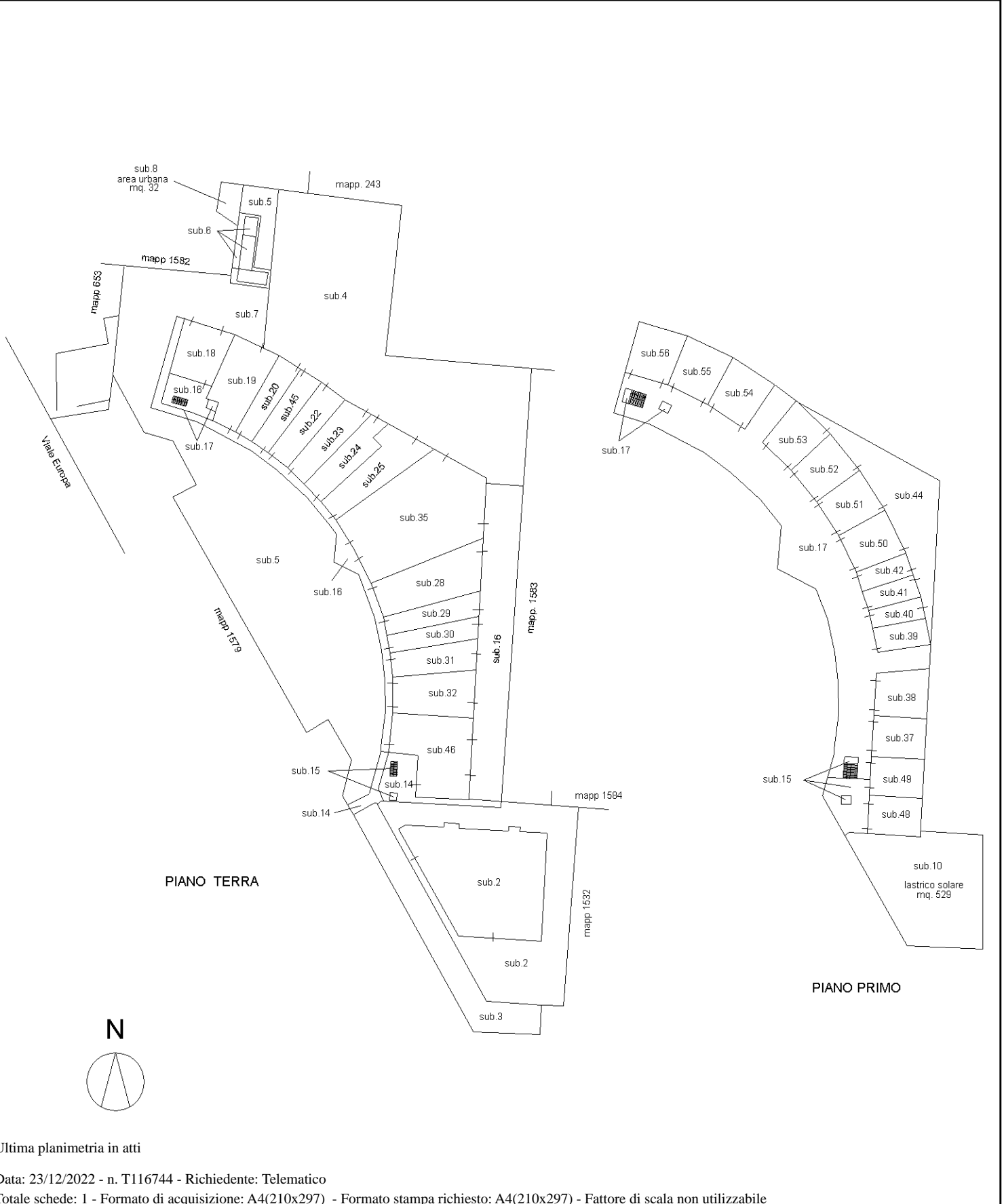
Particella: 1576

Protocollo n. LU0054417 del 29/08/2022

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2022 - Comune di CAPANNORI(B648) - < Foglio 56 Particella 1576 >

Ultima planimetria in atti



N=60900

E=-60900

1 Particella: 1576

28-Set-2021 15:24:22
Prot. n. T288718/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CAPANNORI
Foglio: 56

TABELLA
A

CARATURE MILLESIMALI DI PROPRIETA' GENERALE - TABELLA "A" - *Elenco Riassuntivo*

1	Fondo commerciale M	1	millesimi	144
2	Fondo commerciale nr. T1		millesimi	25
3	Fondo commerciale nr. T2		millesimi	38
4	Fondo commerciale nr. T3		millesimi	38
5	Fondo commerciale nr. T4		millesimi	26
6	Fondo commerciale nr. T5B		millesimi	20
7	Fondo commerciale nr. T5A		millesimi	22
8	Fondo commerciale nr. T6		millesimi	55
9	Fondo commerciale nr. T7		millesimi	64
10	Fondo commerciale nr. T8		millesimi	64
11	Fondo commerciale nr. T9		millesimi	41
12	Fondo commerciale nr. T10A		millesimi	28
13	Fondo commerciale nr. T10B		millesimi	24
14	Fondo commerciale nr. T11		millesimi	26
15	Fondo commerciale nr. T12A		millesimi	20
16	Fondo commerciale nr. T12B		millesimi	20
17	Fondo commerciale nr. T13		millesimi	39
18	Fondo commerciale nr. T14		millesimi	29
19	Fondo direzionale nr. P10		millesimi	21
20	Fondo direzionale nr. P9		millesimi	22
21	Fondo direzionale nr. P8		millesimi	23
22	Fondo direzionale nr. P7		millesimi	22
23	Fondo direzionale nr. P6b		millesimi	22
24	Fondo direzionale nr. P6a		millesimi	21
25	Fondo direzionale nr. P5b		millesimi	22
26	Fondo direzionale nr. P5a		millesimi	22
27	Fondo direzionale nr. P4		millesimi	22
28	Fondo direzionale nr. P3b		millesimi	23
29	Fondo direzionale nr. P3a		millesimi	20
30	Fondo direzionale nr. P2		millesimi	19
31	Fondo direzionale nr. P1		millesimi	19
totale				1000,00

TABELLA
B

PROSPETTO DI CALCOLO CARATURE MILLESIMALI DEL VANO SCALA e ASCENSORE - TABELLA
"B"

Proprietà	P	Millesimi prop. Generale	1° parte Mill. Prop. Gen.	h° progressiva a piano	Millesimi di piano totali	2° parte Mill. Piano	Millesimi di Scale	
Fondo commerciale N 1	T	137	69	0,00			69	
Fondo commerciale nr. T1	T	25	13					13
Fondo commerciale nr. T2	T	36	18					18
Fondo commerciale nr. T3	T	36	18					18
Fondo commerciale nr. T4	T	25	13					13
Fondo commerciale nr. T5B	T	19	10					10
Fondo commerciale nr. T5A	T	21	11					11
Fondo commerciale nr. T6	T	52	26					26
Fondo commerciale nr. T7	T	60	30					30
Fondo commerciale nr. T8	T	60	30					30
Fondo commerciale nr. T9	T	38	19					19
Fondo commerciale nr. T10A	T	27	14					14
Fondo commerciale nr. T10B	T	23	12					12
Fondo commerciale nr. T11	T	24	12					12
Fondo commerciale nr. T12A	T	19	10				10	
Fondo commerciale nr. T12B	T	19	10				10	
Fondo commerciale nr. T13	T	37	19				19	
Fondo commerciale nr. T14	T	28	14				14	
Fondo direzionale nr. P10	P	24	12	3,70	501	39	51	
Fondo direzionale nr. P9	P	25	13		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P8	P	26	13		501	39	52	
Fondo direzionale nr. P7	P	25	13		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P6b	P	25	13		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P6a	P	24	12		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P5b	P	24	12		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P5a	P	25	13		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P4	P	25	13		501	39	51	
Fondo direzionale nr. P3b	P	26	13		501	39	52	
Fondo direzionale nr. P3a	P	23	12		501	39	50	
Fondo direzionale nr. P2	P	22	11		501	39	50	
Fondo direzionale nr. P1	P	21	11	501	39	49		

TOTALE

1001

501

501

1001

CALCOLO MILLESIMI IN BASE AI VOLUMI E CORRISPONDENTE SUP. PARK L. 122/89														
n°	unità	codice	destinaz.	P	sup. coperta	altezza	volume	sup park minimo (10 % volume)	millesimi per vicinato	millesimi adeguati con 1 Media Struttura			superficie park minimo con 1 media struttura (su base 1400)	
PIANO TERRA														
1	a	T14	negozio	T mq.	103,22	x 3,45	= mc. 356,11	35,61	25,44			27	mq	37,80
2	b	T13	negozio	T mq.	138,40	x 3,45	= mc. 477,48	47,75	34,11			37	mq	51,80
3	c	T12B	negozio	T mq.	73,19	x 3,45	= mc. 252,51	25,25	18,04			20	mq	28,00
4	d	T12A	negozio	T mq.	73,53	x 3,45	= mc. 253,68	25,37	18,12			20	mq	28,00
5	e	T11	negozio	T mq.	91,82	x 3,45	= mc. 316,78	31,68	22,63			24	mq	33,60
6	f	T10B	negozio	T mq.	91,53	x 3,45	= mc. 315,78	31,58	22,56			24	mq	33,60
7	g	T10A	negozio	T mq.	94,63	x 3,45	= mc. 326,47	32,65	23,32			25	mq	35,00
8	h	T9	negozio	T mq.	144,95	x 3,45	= mc. 500,08	50,01	35,72			37	mq	51,80
9	i	T8	negozio	T mq.	226,76	x 3,45								
10	l	T7	negozio	T mq.	226,83	x 3,45	= mc. 1.564,89	156,49	111,78			146	mq	204,40
11	m	T6	negozio	T mq.	180,49	x 3,45	= mc. 622,69	62,27	44,48			46	mq	64,40
12	n	T5A	negozio	T mq.	78,54	x 3,45	= mc. 270,96	27,10	19,35			21	mq	29,40
13	o	T5B	negozio	T mq.	72,32	x 3,45	= mc. 249,50	24,95	17,82			18	mq	25,20
14	p	T4	negozio	T mq.	89,41	x 3,45	= mc. 308,46	30,85	22,03			23	mq	32,20
15	q	T3	negozio	T mq.	132,80	x 3,45	= mc. 458,16	45,82	32,73			33	mq	46,20
16	r	T2	negozio	T mq.	125,73	x 3,45	= mc. 433,77	43,38	30,98			32	mq	44,80
17	s	T1	negozio	T mq.	86,94	x 3,45	= mc. 299,94	29,99	21,42			23	mq	32,20
18	t	negozio MCD (a)	T mq.	482,49	x 3,45	= mc. 1.664,59								
		galleria MCD (b)	T mq.	68,87	x 3,00/2	= mc. 103,31	tot	189,20	135,14			144	mq	201,60
		solaio galleria MCD (c)	T mq.	68,87	x 0,45	= mc. 30,99								
		solaio MCD (d)	T mq.	465,35	x 0,20	= mc. 93,07								
			A mc.				8.899,22	889,92	635,66					
PIANO PRIMO														
19	aa	P10	ufficio	1 mq.	97,91	x 3,35	= mc. 328,00	32,80	23,43			25	mq	35,00
20	ab	P9	ufficio	1 mq.	93,11	x 3,35	= mc. 311,92	31,19	22,28			24	mq	33,60
21	ac	P8	ufficio	1 mq.	97,79	x 3,35	= mc. 327,60	32,76	23,40			25	mq	35,00
22	ad	P7	ufficio	1 mq.	93,23	x 3,35	= mc. 312,32	31,23	22,31			24	mq	33,60
23	ae	P6b	ufficio	1 mq.	88,40	x 3,35	= mc. 296,14	29,61	21,15			23	mq	32,20
24	af	P6a	ufficio	1 mq.	88,21	x 3,35	= mc. 295,50	29,55	21,11			23	mq	32,20
25	ag	P5b	ufficio	1 mq.	88,45	x 3,35	= mc. 296,31	29,63	21,16			23	mq	32,20
26	ah	P5a	ufficio	1 mq.	88,25	x 3,35	= mc. 295,64	29,56	21,12			23	mq	32,20
27	ai	P4	ufficio	1 mq.	92,87	x 3,35	= mc. 311,11	31,11	22,22			24	mq	33,60
28	al	P3b	ufficio	1 mq.	93,31	x 3,35	= mc. 312,59	31,26	22,33			24	mq	33,60
29	am	P3a	ufficio	1 mq.	79,44	x 3,35	= mc. 266,12	26,61	19,01			21	mq	29,40
30	an	P2	ufficio	1 mq.	78,09	x 3,35	= mc. 261,60	26,16	18,69			20	mq	28,00
31	ao	P1	ufficio	1 mq.	80,48	x 3,35	= mc. 269,61	26,96	19,26			21	mq	29,40
			B mc.				3.884,46	388,45	277,46					
BENI COMUNI														
32	porticato NORD (tutti)			T mq.	42,03	x 3,00/2	= mc. 63,05	6,30	4,50					
33	scale/ascens NORD (P1)			T mq.	16,74	x 3,00/2	= mc. 25,11	2,51	1,79					
34	terrazzo-sca-asc NORD (P1)			a 1 mq.	58,77	x 0,65	= mc. 38,20							
			b 1 mq.	657,60	x 0,20	= mc. 131,52								
			c 1 mq.	15,72	x 0,65	= mc. 10,22	tot	17,99	12,85					
35	porticato SUD (Tutti+MCD)			T mq.	60,22	x 3,00/2	= mc. 90,33	9,03	6,45					
36	scale/ascens SUD (P1+MCD)			1 mq.	17,09	x 3,00/2	= mc. 25,64	2,56	1,83					
37	terrazzo sc-asc SUD(P1+MCD)			a 1 mq.	49,38	x 0,65	= mc. 32,10							
			b 1 mq.	24,87	x 0,20	= mc. 4,97								
			c 1 mq.	13,35	x 0,45	= mc. 6,01	tot	4,31	3,08					
38	terrazzo NORD-EST (P1 centro)			1 mq.	283,99	x 0,20	= mc. 56,80	5,68	4,06					
			C mc.				483,94	48,39	34,57			0	mq	0,00
			A+B+C mc.				13.267,61							
			area park L. 122/89 necessaria	mq			1.327,00	1.326,76						
			area park L. 122/89 eccedenza	mq			73,00	60,60	43,29			0	mq	0,00
			area park L. 122/89 prevista	mq			1.400,00	1.400,00	1.400,00	MCD				
												1.000	mq	1400,00

TABELLA D

MILLESIMI AREA PARK LRT 28/2005 IN BASE ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE CON 1 MEDIA STRUTTURA										
n°	unità	codice	destinaz.	P	sup. park x vicinato 1mq vendita = 1mq park			millesimi per vicinato ed 1 media struttura	vicinato struttura	mq. park vincolati
					sup.vendita		park con sommin		arrotondati	
1	a	T14	TRATTORIA	T	mq. 48,00	x 3 =	mq 144	75,39	76	145,16 mq
2	b	T13	negozio	T	mq. 97,00		97	50,79	51	97,41 mq
3	c	T12B	negozio	T	mq. 55,00		55	28,80	29	55,39 mq
4	d	T12A	negozio	T	mq. 55,00		55	28,80	29	55,39 mq
5	e	T11	negozio	T	mq. 73,00		73	38,22	39	74,49 mq
6	f	T10B	MOTO	T	mq. 59,00		59	30,89	31	59,21 mq
7	g	T10A	negozio	T	mq. 76,00		76	39,79	40	76,4 mq
8	h	T9	PESCHERIA	T	mq. 85,00	x 3=255	105	54,97	55	105,05 mq
9	i	T8								
10	l	T7	MEDIA STR	T	mq. 412,00		626	215,71	media 328	626,48 mq
11	m	T6	negozio	T	mq. 158,00		158	82,72	83	158,53 mq
12	n	T5A	negozio	T	mq. 43,00		43	22,51	23	43,93 mq
13	o	T5B	negozio	T	mq. 54,00		54	28,27	29	55,39 mq
14	p	T4	negozio	T	mq. 70,00		70	36,65	37	70,67 mq
15	q	T3	BAR	T	mq. 80,00	x 2=160	80	41,88	42	80,22 mq
16	r	T2	OTTICA	T	mq. 79,00		79	41,36	57	108,87 mq
17	s	T1	negozio	T	mq. 68,00		68	35,60	51	97,41 mq
			necessari		mq. 1512,00		1842			
			eccedenza		mq. 68		68	96,86	0	0,00 mq
			TOTALE		mq. 1.910,00		1910	1000,00	1000,00	1910,00 mq

TABELLA
E

CARATURE MILLESIMALI DI PROPRIETA' GENERALE - TABELLA "E" - Elenco Riassuntivo

1	Fondo direzionale nr. P7	millesimi	170
2	Fondo direzionale nr. P6b	millesimi	166
3	Fondo direzionale nr. P6a	millesimi	164
4	Fondo direzionale nr. P5b	millesimi	165
5	Fondo direzionale nr. P5a	millesimi	166
6	Fondo direzionale nr. P4	millesimi	169
totale			1000,00

TABELLA
F

MILLESIMI DI PROPRIETA' GENERALE

SU AREA URBANA IN USO ESCLUSIVO A M

DS

PIANO TERRA	Mill parz.	Mill. Ripartiti
T1	25	48
T2	38	73
T9	41	79
T10A	28	54
T12A	20	39
T12B	20	39
T13	39	75
T14	29	56

PIANO PRIMO

P1	19	37
P2	19	37
P3A	20	39
P3B	23	44
P4A	11	21
P4B	11	21
P5AA	11	21
P5AB	11	21
P5B	22	42
P6A	21	41
P6B	22	42
P7	22	42
P8	23	44
P9	22	42
P10	21	41
	518 tot	1000

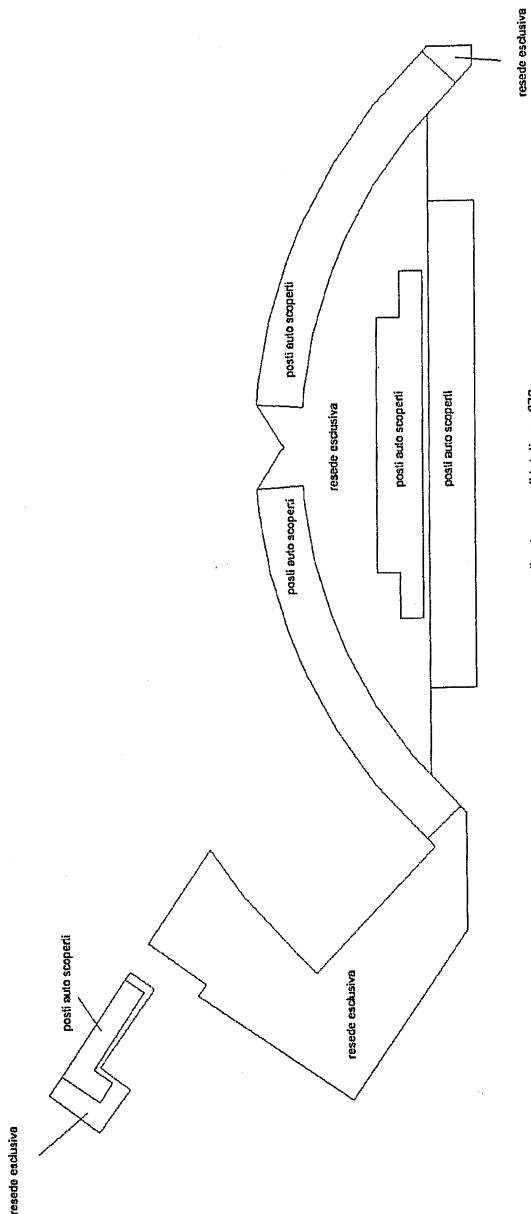
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0225662 del 13/12/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Capannori
Viale Europa (Iamari) civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 56
Foglio: 56
Particella: 1576
Subalterno: 5

Compilata da:
Fenucci Giovanni
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Lucca
N. 00607

Scheda n. 1
Scala 1: 500



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

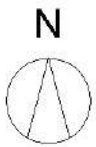
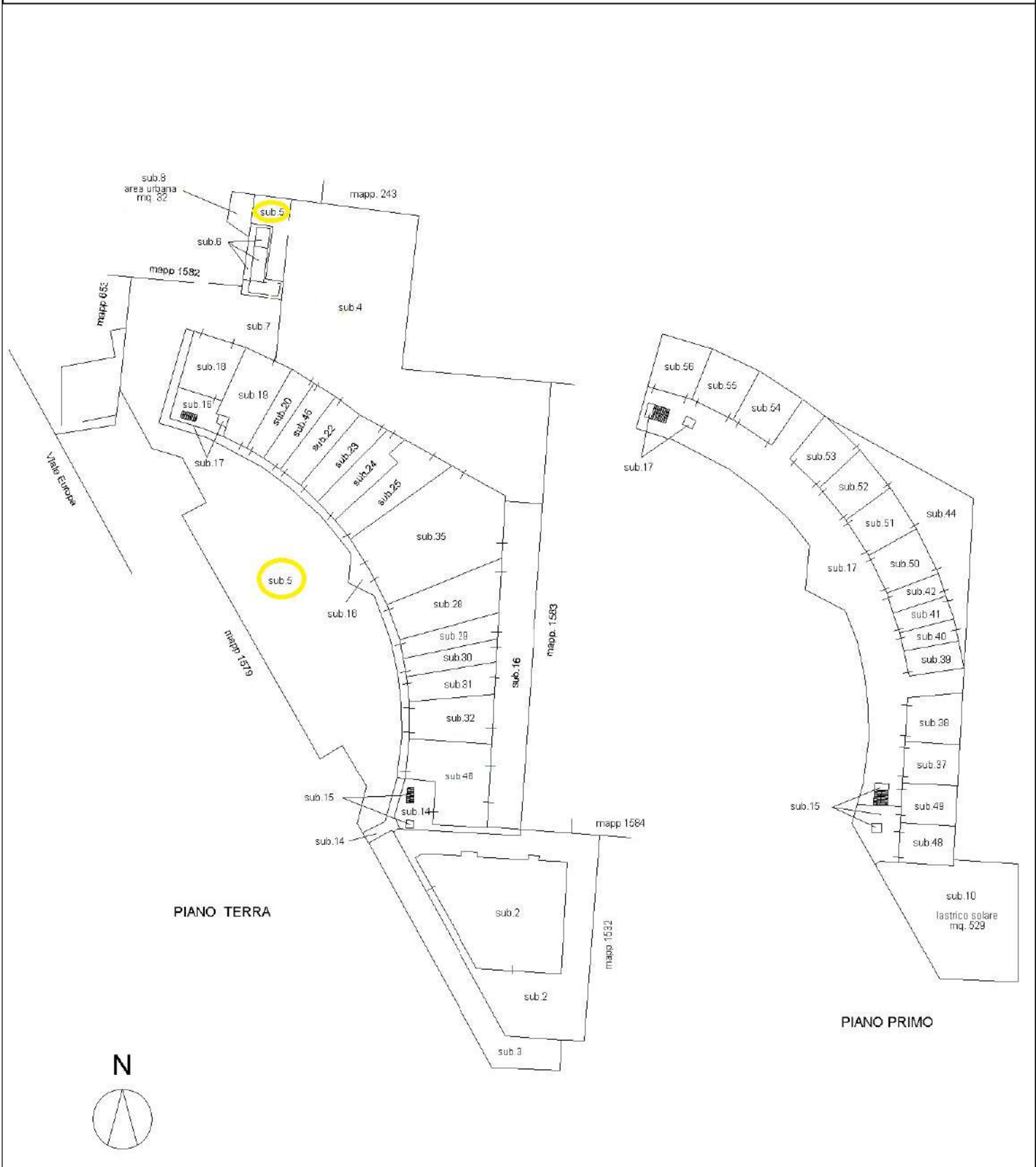
Data: 13/07/2021 - n. T104394 - Richiedente: GMMGPP59L16E715Q

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Giammattei Giuseppe Eugenio
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Lucca	N. 762

Comune di Capannori	Protocollo n. LU0054417 del 29/08/2022
Sezione: Foglio: 56 Particella: 1576	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/12/2022 - Comune di CAPANNORI(B648) - < Foglio 56 Particella 1576 >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0074644 del 24/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Capannori

Viale Europa

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 56

Particella: 1583

Subalterno: 3

Compilata da:

Giammattei Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Lucca

N. 762

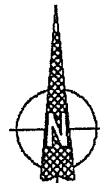
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

posto auto scoperto

resede esclusiva



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/07/2021 - Comune di CAPANNORI (B648) - < Foglio: 56 - Particella: 1583 - Subalterno: 3 >
VIALE EUROPA SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2021 - n. T104396 - Richiedente: GMMGPP59L16E715Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



N=60900

E=60900

28_Sel-2021_15.24.22
Prot. n. 1288718/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CAPANNORI
Foglio: 50

1 Particella: 1576