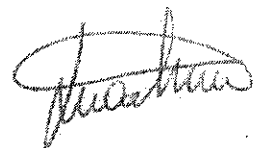


Liquidazione coatta amministrativa "soc. coop.
FALLIMENTO LUCIANO GABRIELLI con sede in Massarosa"

Commissario Liquidatore Avv. Michele Giorgetti

*CTU Geom. Luca Dini, con studio professionale in Capannori (LU), fraz. Guamo via di Vorno
n. 9 A/4, regolarmente iscritto al n. 1280 del Collegio Geometri della provincia di Lucca*



LOTTO 1

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Quiesa via del Molinaccio snc, unità immobiliare ad uso civile abitazione, in corso di costruzione, elevata ad un sol piano fuori terra oltre a piano seminterrato e sottotetto, facente parte di un più ampio complesso immobiliare formato da tre unità immobiliari, ed esattamente l'unità posta sul fronte strada, lato della via del Molinaccio, corredata da resede esclusiva su due lati.

Si compone di:

-Piano Seminterrato, tre vani, bagno e scala di accesso al piano terra;

-Piano Terra, cucina-soggiorno, bagno, camera, disimpegno, vano scala di accesso al piano sottotetto ed al piano interrato;

-Piano sottotetto, tre vani, disimpegno e vano scala di accesso al piano terra.

E' corredata inoltre da tutti i diritti su tutte le parti e servizi che, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile sono di ragione condominiale.

Risulta rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio 54, al giusto conto, dal mappale 1715 sub 2, in corso di costruzione a seguito della denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 110014.1/2013 del 9 luglio 2013 protocollo LU0162437.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che il mappale 1715 del foglio 54 deriva dal mappale 1009 del foglio 54 per frazionamento del 22/05/1981 in atti dal 14/11/1985 n. 641581 e successivo tipo mappale del 03/03/1998 T.M. 2289/86 n. 15.1/1998.

Confina con la via del Molinaccio, con il mappale 1715 sub 1 e con il mappale 1715 sub 3 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

L'immobile in oggetto, risulta non abitabile, in quanto lo stesso è in corso di costruzione (al grezzo). Sono stati realizzati gli intonaci interni, i pavimenti e rivestimenti sono in monocottura di buona qualità, gli impianti tecnici sono stati realizzati in parte ma devono essere completati. Mancano tutte le porte interne, le finestre, le porte finestre e la porta di accesso, mancano le rifiniture alle terrazze compreso i parapetti e le scale di accesso ed il vano caldaia. Esternamente risulta completato l'intonaco. Il terreno a corredo posto sul due lati (frontale e laterale), risulta privo di completamento (uso giardino). Non è stato possibile verificare se detta unità immobiliare risulta allacciata alle pubbliche utenze quali luce, acqua e gas. Inoltre non è stato possibile verificare se è stato realizzato il sistema di smaltimento liquami domestici o se detto immobile risulta da allacciare/allacciato alla fognatura pubblica.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata. Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta, al grezzo in buone condizione di conservazione e

manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, rilevati in parte in loco ed in parte dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, sono i seguenti:

- superficie interna netta pari a 56,00mq. circa, il piano seminterrato – h. 2,40;
- superficie interna netta pari a 56,00mq. circa, il piano terra – h. 2,70;
- superficie interna netta pari a 57,00mq. circa, il piano sottotetto – hc 2,60 – hg. 1,07 ;
- superficie commerciale complessiva pari a 70,00mq. circa per ogni piano.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta libero.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione n. 596 di registro particolare, del 11/04/2014

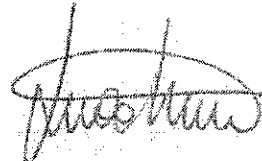
- Ipoteca volontaria atto notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.473, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Capitale €. 4.100.000,00, ipoteca €. 8.200.000,00, durata 25 anni e 3 mesi. A favore Banco Popolare Società Cooperativa.
- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 1832 del 11/08/2016, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2433. Capitale €. 3.713.977,38 ipoteca €. 7.530.000,00.
- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 2787 del 13/12/2016, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2637. Capitale €. 3.237.927,75 ipoteca €. 7.030.000,00.
- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 2788 del 14/12/2021, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2637. Capitale €. 3.237.927,75 ipoteca €. 7.030.000,00.

Altre informazioni per l'acquirente

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume. Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti



dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

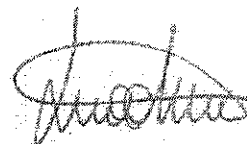
Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 11/04/2014 al n. 3437 di registro particolare, dalla Impresa Individuale [REDACTED] [REDACTED] (curatore fallimentare).
- Alla Impresa Individuale Gabrielli Luciano, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 10/05/2006 repertorio n. 132.231, trascritto a Lucca in data 16/05/2006 al n. 6211 di registro particolare, dai sigg.ri [REDACTED] nato il 21/08/1943 a Lucca e [REDACTED] nata il 09/10/1941 a Lucca.
- Ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in comunione legale, la piena proprietà (mappale 1009), per per atto di compravendita ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe del 25/06/1981 repertorio n. 44938, trascritto a Lucca in data 01/07/1981 al n. 5532 di registro particolare, dai sigg.ri [REDACTED] nato il 30/08/1929 a Massarosa [REDACTED] nata il 06/08/1909 a Massarosa.

Pratiche Edilizie

L'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità edilizia in oggetto è stato realizzato in esecuzione al Permesso di Costruire n. 96 rilasciato dal Comune di Massarosa in data 28/12/2005 avente per oggetto l'ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione del preesistente immobile, con creazione di n. 3 unità immobiliari.

Il preesistente fabbricato era stato realizzato in esecuzione della Concessione Edilizia n. 130 del 02/05/1984 e successive varianti n. 300 del 08/11/1984 e n. 67 del 19/03/1986, con relativa agibilità n. 29 del 22/08/1986. Per le difformità riscontrate rispetto ai suddetti provvedimenti, in data 23 febbraio 1995 è stato richiesto il condono edilizio al protocollo 3558, a seguito della quale il comune di Massarosa ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 182 del 14 dicembre 1999. Ad oggi l'unità immobiliare in oggetto non è ultimata e non è stata quindi presentata né la dichiarazione di fine lavori né l'attestazione di agibilità.



Giudizi di Conformità.

- Conformità Edilizia

Si rileva: una diversa disposizione delle pareti divisorie interne; una diversa realizzazione delle tettoie esterne poste sui due prospetti; diversa realizzazione delle finestre al piano sottotetto lato strada; realizzazione terrazzino al piano sottotetto lato strada; alcune misure interne rilevate non rientrano nella tolleranza prevista dalla normativa vigente. NON conforme ma regolarizzabile

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- Conformità Catastale

Il fabbricato risulta in categ. F/3 – conforme

Valutazione

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili ed in zone limitrofe, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, un procedimento che tenga conto dello stato attuale dell'immobile, del suo grado di vetusta, dello stato di conservazione, del costo di completamento dei lavori e della situazione urbanistica attuale. Dando quindi un valore al mq. che racchiuda quanto descritto e considerando la superficie commerciale dell'immobile, ricavata dagli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rintracciati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato

immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it ed agenzie immobiliari di zona.

Tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'epoca in cui sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione, del grado di vetust  dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, la difficolt  di comparazione con altri immobili simili ed ubicati in zone limitrofe, e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad € 800/mq.. Tale valutazione ha tenuto conto del costo per il completamento dei lavori al fine di renderlo agibile, dei contributi concessori, delle spese tecniche, delle spese varie e dell'utile d'impresa. In fase di calcolo della superficie commerciale si   tenuto conto della destinazione principale e della destinazione accessoria (piano seminterrato, piano sottotetto e resede), applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. di superficie commerciale), non   un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entit  utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

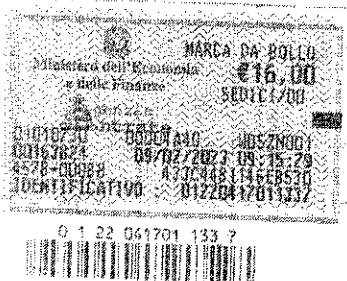
Criterio di calcolo consistenza commerciale

<i> descrizione </i>	<i> consistenza </i>	<i> indice </i>	<i> commerciale </i>
superficie principale P.T. circa	70,00	x 100% =	70,00
superficie accessoria P.S1 circa	70,00	x 35% =	24,00
superficie accessoria P.ST. circa	70,00	x 35% =	24,00
<u>superficie accessoria resede circa</u>	<u>100,00</u>	<u>x 10% =</u>	<u>10,00</u>
TOTALE	310,00		128,00

N.B. La misura delle resede, non essendo identificata sul posto   stata rilevata dall'elaborato planimetrico in atti, pertanto pu  non essere esatta.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 102.400,00**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 81.920,00 arrotondato a cifra tonda € 80.000,00.



[Firma]

LOTTO 2

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Quiesa via del Molinaccio snc, unità immobiliare ad uso civile abitazione, in corso di costruzione, elevata ad un sol piano fuori terra oltre a piano seminterrato e sottotetto, facente parte di un più ampio complesso immobiliare formato da tre unità immobiliari, ed esattamente l'unità posta sul fronte strada, lato della via del Molinaccio, corredata da resede esclusiva su due lati.

Si compone di:

- Piano Seminterrato, tre vani e scala di accesso al piano terra;
- Piano Terra, tre vani e vano scala di accesso al piano sottotetto ed al piano interrato;
- Piano sottotetto, tre vani e vano scala di accesso al piano terra.

E' corredata inoltre da tutti i diritti su tutte le parti e servizi che, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile sono di ragione condominiale.

Risulta rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio 54, al giusto conto, dal mappale 1715 sub 3, in corso di costruzione a seguito della denuncia di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 110014.1/2013 del 9 luglio 2013 protocollo LU0162437.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che il mappale 1715 del foglio 54 deriva dal mappale 1009 del foglio 54 per frazionamento del 22/05/1981 in atti dal 14/11/1985 n. 641581 e successivo tipo mappale del 03/03/1998 T.M. 2289/86 n. 15.1/1998.

Confina con la via del Molinaccio, con il mappale 1715 sub 1, con il mappale 1715 sub 2 e con il mappale 956 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

L'immobile in oggetto, risulta non abitabile, in quanto lo stesso è in corso di costruzione (al grezzo). Privo di qualsiasi rifinitura interna, non sono state realizzate tutte le pareti divisorie interne, privo degli impianti tecnici, solo parte sono stati passati dei corrugati in pvc dell'impianto elettrico. Mancano tutte le porte interne, le finestre, le porte finestre e la porta di accesso, mancano le rifiniture alle terrazze compreso i parapetti, le scale di accesso ed il vano caldaia. Esternamente risulta completato l'intonaco. Il terreno a corredo posto sul due lati, risulta privo di completamento (uso giardino). Non è stato possibile verificare se detta unità immobiliare risulta allacciata alle pubbliche utenze quali luce, acqua e gas. Inoltre non è stato possibile verificare se è stato realizzato il sistema di smaltimento liquami domestici o se detto immobile risulta da allacciare/allacciato alla fognatura pubblica.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

Concludendo l'unità immobiliare nel suo complesso si presenta, al grezzo in buone condizione di conservazione e manutenzione, ed i suoi dati tecnici essenziali, rilevati in parte in loco ed in parte dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici comunali, sono i seguenti:

- superficie commerciale complessiva pari a 70,00mq. circa per ogni piano.

Si precisa che non è stata rilevata la superficie netta e l'altezza interna in quanto l'immobile è al "grezzo", e non completato nelle partizioni interne.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta libero.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione n. 596 di registro particolare, del 11/04/2014

- Ipoteca volontaria atto notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.473, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Capitale €. 4.100.000,00, ipoteca €. 8.200.000,00, durata 25 anni e 3 mesi. A favore Banco Popolare Società Cooperativa.

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 1832 del 11/08/2016, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2433. Capitale €. 3.713.977,38 ipoteca €. 7.530.000,00.

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 2787 del 13/12/2016, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2637. Capitale €. 3.237.927,75 ipoteca €. 7.030.000,00.

- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 2788 del 14/12/2021, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2637. Capitale €. 3.237.927,75 ipoteca €. 7.030.000,00.

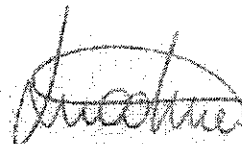
Altre informazioni per l'acquirente

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.



Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento.

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005-D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 11/04/2014 al n. 3437 di registro particolare, dalla Impresa Individuale Gabrielli Luciano (curatore fallimentare).
- Alla Impresa Individuale Gabrielli Luciano, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 10/05/2006 repertorio n. 132.231, trascritto a Lucca in data 16/05/2006 al n. 6211 di registro particolare, dai sigg.ri [redacted] nato il 21/08/1943 a Lucca e [redacted] nata il 09/10/1941 a Lucca.
- Ai sigg.ri [redacted] e [redacted] coniugi in comunione legale, la piena proprietà (mappale 1009), per per atto di compravendita ai rogiti del notaio Galafate Orlandi Giuseppe del 25/06/1981 repertorio n. 44938, trascritto a Lucca in 01/07/1981 al n. 5532 registro particolare, dai sigg.ri [redacted] nato il 30/08/1929 a Massarosa [redacted] nata il 06/08/1909 a Massarosa.

Pratiche Edilizie

L'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità edilizia in oggetto è stato realizzato in esecuzione al Permesso di Costruire n. 96 rilasciato dal Comune di Massarosa in data 28/12/2005 avente per oggetto l'ampliamento, ristrutturazione e cambio di destinazione del preesistente immobile, con creazione di n. 3 unità immobiliari.

Il preesistente fabbricato era stato realizzato in esecuzione della Concessione Edilizia n. 130 del 02/05/1984 e successive varianti n. 300 del 08/11/1984 e n. 67 del 19/03/1986, con relativa agibilità n. 29 del 22/08/1986. Per le difformità riscontrate rispetto ai suddetti provvedimenti, in data 23 febbraio 1995 è stato richiesto il condono edilizio al protocollo 3558, a seguito della quale il comune di Massarosa ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n° 182 del 14 dicembre 1999. Ad oggi l'unità immobiliare in oggetto non è ultimata e non è stata quindi presentata né la dichiarazione di fine lavori né l'attestazione di agibilità.

Giudizi di Conformità.

- Conformità Edilizia



[Firma manoscritta]

Si rileva: una diversa disposizione delle pareti divisorie interne; una diversa realizzazione delle tettoie esterne poste sui due prospetti; diversa realizzazione delle finestre e della porta finestra lato retro; alcune misure interne rilevate non rientrano nella tolleranza prevista dalla normativa vigente. Al piano seminterrato è stata realizzata una apertura tra un vano ed un ulteriore vano realizzato sotto alla terrazza del prospetto principale, non autorizzato. NON conforme ma regolarizzabile

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali Involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'agjudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- Conformità Catastale

Il fabbricato risulta in categ. F/3 – conforme

Valutazione

Data la particolarità dell'immobile oggetto di stima, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili ed in zone limitrofe, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, un procedimento che tenga conto dello stato attuale dell'immobile, del suo grado di vetusta, dello stato di conservazione, del costo di completamento dei lavori e della situazione urbanistica attuale. Dando quindi un valore al mq. che racchiuda quanto descritto e considerando la superficie commerciale dell'immobile, ricavata dagli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi rintracciati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali, conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Massarosa, agenzie di zona e studi professionali della zona, osservatori del mercato

immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: immobiliare.it - idealista.it ed agenzie immobiliari di zona.

Tenendo conto delle caratteristiche costruttive, dell'epoca in cui sono stati realizzati i lavori di ristrutturazione, del grado di vetust  dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, la difficolt  di comparazione con altri immobili simili ed ubicati in zone limitrofe, e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €.700/mq.. Tale valutazione ha tenuto conto del costo per il completamento dei lavori al fine di renderlo agibile, dei contributi concessori, delle spese tecniche, delle spese varie e dell'utile d'impresa. In fase di calcolo della superficie commerciale si   tenuto conto della destinazione principale e della destinazione accessoria (piano seminterrato, piano sottotetto e resede), applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie commerciale), non   un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un entit  utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

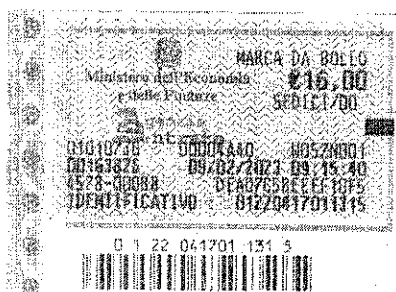
Criteria di calcolo consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie principale P.T. circa	70,00	x 100% =	70,00
superficie accessoria P.S1 circa	70,00	x 35% =	24,00
superficie accessoria P.ST. circa	70,00	x 35% =	24,00
superficie accessoria resede circa	170,00	x 10% =	17,00
TOTALE	380,00		135,00

N.B. La misura delle resede, non essendo identificata sul posto   stata rilevata dall'elaborato planimetrico in atti, pertanto pu  non essere esatta.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 94.500,00**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 75.600,00 arrotondato a cifra tonda €. 75.000,00



LOTTO 3

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Quiesa via di Pantaneto n. 542/A, unità immobiliare ad uso civile abitazione, posto al piano terra lato nord-est dell'edificio "A", facente parte di un più ampio complesso immobiliare formato da due edifici denominati "A" e "B", corredato da resede esclusiva sui lati est, sud e nord e da due posti auto scoperti sul piazzale condominiale.

Si compone di:

- ingresso, soggiorno, bagno, disimpegno e tre camere.

E' corredata inoltre da tutti i diritti su tutte le parti e servizi che, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile sono di ragione condominiale.

Risulta rappresentata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Massarosa, nel foglio **35**, al giusto conto, dal mappale:

- **712 sub 2** categ. A/3, classe 5, vani 5, con la rendita di € 309,87, l'abitazione. Deriva ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 23/09/2013 Pratica n. LU0194652 in atti dal 23/09/2013 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 126015.1/2013); confina con il mappale 4864, con il mappale 712 sub. 3, con il mappale 712 sub. 4, con l'area di manovra del piazzale adibito a posti auto e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

- **712 sub. 22** in corso di costruzione categ. F3. Deriva da VARIAZIONE del 29/10/2009 Pratica n. LU0189534 in atti dal 29/10/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15598.1/2009); confina con il mappale 4864, con il mappale 712 sub. 2, con il mappale 712 sub. 23, con l'area di manovra del piazzale adibito a posti auto su più lati e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

- **712 sub. 23** in corso di costruzione categ. F3. Deriva da VARIAZIONE del 04/06/2007 Pratica n. LU0117437 in atti dal 04/06/2007 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 15598.1/2009); confina con il mappale 4864, con il mappale 712 sub. 2, con il mappale 712 sub. 22, con l'area di manovra del piazzale adibito a posti auto su più lati e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto..

L'area di manovra del parcheggio è rappresentata dal mappale 40 del foglio 35, bene comune non censibile (comune alla particelle 712 SUB. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42 e 43 - RESEDE).

Ai fini della continuità storica, si precisa che la particella 712 del foglio 35, nella sua attuale consistenza di mq 2050, deriva dall'inglobamento delle particelle 4826 e 4829 operato con il tipo mappale 7458.1/2003 del 11.09.2003, a sua volta la 4826 di mq 1370 era stata originata dal frazionamento della particella 701 come da tipo n° 7458.1/2003 del 11.09.2003 mentre la 4829 di mq 20 deriva dalla 1097 con il medesimo frazionamento.

Trattasi di appartamento di civile abitazione posto al piano terreno lato nord est del fabbricato "A" del complesso immobiliare composto da due edifici; l'unità in oggetto risulta in ottime condizioni di uso e manutenzione; gli infissi sono in legno con vetrocamera, i pavimenti in monocottura, il

servizio igienico privo di finestre è arredato e completo di tutti gli accessori ma privo di impianto di estrazione/aspirazione dell'aria, l'impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia esterna. La resede esterna, è adibita a giardino ed i camminamenti sono in getto di cls, la piccola resede posta sul sud è pavimentata in getto di cls. I posti auto non sono individuabili ed il piazzale ove sono ubicati è in ghiaio, privo di qualsiasi rifinitura.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile è occupato/utilizzato dalla signora [REDACTED] che ebbe a stipulare preliminare di compravendita registrato e trascritto.

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizione n. 596 di registro particolare del 11/04/2014

- Ipoteca volontaria atto notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.473, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Capitale €. 4.100.000,00, ipoteca €. 8.200.000,00, durata 25 anni e 3 mesi. A favore Banco Popolare Società Cooperativa.
- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 1832 del 11/08/2016, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2433. Capitale €. 3.713.977,38 ipoteca €. 7.530.000,00.
- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 2787 del 13/12/2016, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2637. Capitale €. 3.237.927,75 ipoteca €. 7.030.000,00.
- Annotazione ad iscrizione frazionamento in quota n. 2788 del 14/12/2021, atto notaio Puccinelli Bianca del 20/07/2016 repertorio n. 2637. Capitale €. 3.237.927,75 ipoteca €. 7.030.000,00.

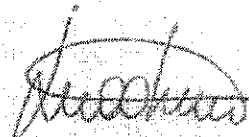
Altre informazioni per l'acquirente

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti



dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. In particolare la resede rappresentata dal mappale 712 sub. 40 (ex sub. 1) ed il mappale 4837 sub. 4 (altra proprietà), sono reciprocamente gravati di servitù di passo carrabile e pedonale, passaggio interrato di tubazioni, condutture e cavi, impianti di ogni genere.

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 11/04/2014 al n. 3437 di registro particolare, dalla Impresa Individuale Gabrielli Luciano (curatore fallimentare).

- Alla Impresa Individuale Gabrielli Luciano, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 06/04/2004 repertorio n. 121.554, trascritto a Lucca in data 15/04/2004 al n. 4097 di registro particolare, dai sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il 31/07/1935, [redacted] nato a [redacted] il 13/10/1968, [redacted] nata a [redacted] il 11/07/1974, [redacted] nata a [redacted] il 12/03/1961 e [redacted] nato a [redacted] il 04/09/1942

- Ai sigg.ri [redacted] i diritti di 1/9 ciascuno della nuda proprietà, ed alla sig.ra [redacted] i diritti di 3/9 dell'usufrutto, per Dichiarazione di Successione in morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il 01/01/1932 e deceduto il 19/04/1997, come risulta dalla Dichiarazione di Successione n° 22, Volume 596, registrata a Viareggio il 20/10/1997, trascritta a Lucca il 15/12/1997 al n° 10347 di registro particolare. Regolata da Testamento olografo pubblicato dal notaio Raspini Gaetano il 13/10/1997, repertorio n. 67955, trascritto a Lucca in data 23/10/1997 al n. 8648 di registro particolare.

- Al sig. [redacted], i diritti di 5/18 della piena proprietà per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 18/04/1995 repertorio n. 44677, trascritto a Lucca in data 06/05/1995 al n. 4320 di registro particolare, dai sigg.ri [redacted] nata a [redacted] il 30/10/1928, [redacted] nata a [redacted] il 13/07/1930, [redacted] nata a [redacted] il 03/06/1934, [redacted] nata a [redacted] il 02/06/1939 e [redacted] nato a [redacted] il 04/09/1942.

- ai Sigg.ri [redacted] e [redacted], i diritti di 1/18 ciascuno della piena proprietà per Dichiarazione di Successione in morte del sig. [redacted] nato a [redacted] il 09/11/1936 e deceduto il 07/08/1994, come risulta dalla

Dichiarazione di Successione n° 84, Volume 556, registrata a Viareggio il 03/04/1995, trascritta a Lucca il 15/04/1995 al n° 3749 di registro particolare.

- ai sigg.ri [redacted] e [redacted] per 3/9 ciascuno in forza di acquisto fattone con atto notaio Carrara di Massarosa del 06/02/1967 rep. 10057 e trascritto a Lucca il 09/03/1967 al n° 1420.

Pratiche Edilizie

Il fabbricato in cui è inserito l'unità edilizia in oggetto è stato realizzato in esecuzione alla D.I.A. n. 3860 del 18/10/2006 avente per oggetto la ristrutturazione del fabbricato "A".

Il preesistente fabbricato era stato ristrutturato in esecuzione della Autorizzazione Edilizia n. 199 del 2002.

Non è stata rintracciata né la dichiarazione di fine lavori né l'attestazione di agibilità.

Giudizi di Conformità.

- Conformità Edilizia

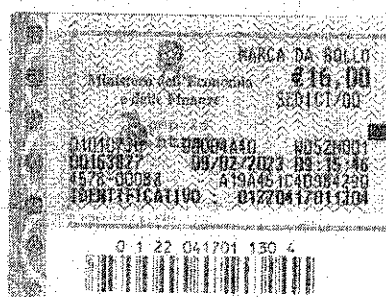
Si rileva: una diversa disposizione degli spazi interni con creazione di un vano cucina separato, riduzione del soggiorno e realizzazione di un servizio igienico privo di apertura verso l' esterno e diversa utilizzazione del vano previsto come servizio. NON conforme ma regolarizzabile

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzate senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

- Conformità Catastale

L'abitazione - conforme

I due posti auto risultano in categ. F/3 - conforme



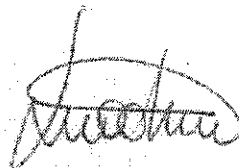
Valutazione

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile valore 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 sintetico definito "stima mono-parametrica", basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale degli immobili da stimare. Le fasi principali del procedimento 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 autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza 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 valore medio unitario determinato;
- valori rilevati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. con riferimento al 1° sem. 2022;

Tenendo conto delle caratteristiche e rifiniture del fondo commerciale in oggetto, della recente epoca di costruzione, del grado di vetustà dello stesso, dello stato di conservazione uso e manutenzione, dopo aver eseguito le necessarie verifiche sull'andamento del mercato, in seguito a comparazioni con immobili simili e in analoghe condizioni, tenuto conto dell'ubicazione in zona residenziale e di tutte le informazioni e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 1.500,00/mq.. In fase di calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della destinazione principale (piano terra) e della destinazione accessoria (piano seminterrato e piano sottotetto), applicando ad essi un coefficiente di riduzione rispetto ai locali principali.

Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€ x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

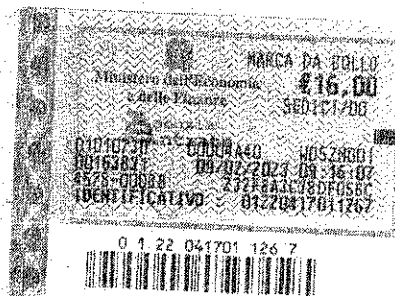


Criterio di calcolo consistenza commerciale

descrizione	consistenza	indice		commerciale
superficie principale circa	70,00	x 100%	=	70,00
superficie accessoria resede circa	80,00	x 10%	=	8,00
TOTALE	163,00			78,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 117.000,00,
arrotondato in cifra tonda € 115.000,00

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, arrotondato a cifra tonda: € 90.000,00.



LOTTO 4

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Quiesa via di Mezzo, tre appezzamenti di terreno incolto, di forma irregolare in parte adibito a passo. Vi si accede direttamente dalla strada privata adiacente, tramite cancello carrabile

Risulta rappresentata al Catasto dei Terreni, Comune di Massarosa, nel foglio 54, al giusto conto, dal mappale:

1610, di mq. 130, con il RD di €. 1,21 e il RA di €. 0,81;

1611, di mq. 515, con il RD di €. 4,79 e il RA di €. 3,19; e

1614, di mq. 320, con il RD di €. 2,97 e il RA di €. 1,98.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che:

- le particelle 1610 e 1611 del foglio 54 derivano dalla particella 1579, da FRAZIONAMENTO del 22/01/2008 Pratica n. LU0013162 in atti dal 22/01/2008 (n. 13162.1/2008), a sua volta deriva dalla particella 293, da FRAZIONAMENTO del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 (n. 129252.1/2006).

- la particella 1614 del foglio 54, deriva dalla particella 1566 da FRAZIONAMENTO del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 (n. 129252.1/2006), a sua volta deriva dalla particella 294 da FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1997 (n. 123.9/1989).

Confinano con la ferrovia Lucca-Viareggio, con il mappale 1612, con il mappale 1613 e con il mappale 1609 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

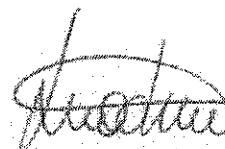
Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile è libero.

Vincoli ed oneri giuridici

- *domanda giudiziale* trascritta a Lucca il 10 maggio 2007 al n.5704 del registro particolare a favore di [redacted] nata il 5 marzo 1963 a [redacted] e [redacted] nato il 20 agosto 1966 a [redacted] in ordine a Verbale di accertamento di diritti reali del Tribunale di Lucca Sezione Distaccata di Viareggio del 10 aprile 2007 repertorio n. 0/1, gravante i mappali 1566 (oggi 1614) e 1579 (oggi 1610 e 1611) del foglio 54.

- *servitù di passo ed interrimento tubazioni* trascritta a Lucca il 17 marzo 2004 al n.2743 del registro particolare, gravante i terreni distinti dai mappali originari 293, 294 e 1413 del foglio 54 e a



favore di terzi, così come costituita con il sopra citato atto ai rogiti del notaio Gaetano Raspini di Lucca del 9 marzo 2004 repertorio n. 121182/10917;

- *servitù di passo* da esercitarsi con ogni mezzo e per ogni tempo, trascritta a Lucca il 3 agosto 2005 al n. 9075 di registro particolare, gravante i terreni distinti dai mappali originari 293 e 294 del foglio 54 e a favore di terzi, così come costituita con atto ai rogiti del notaio Gaetano Raspini di Lucca in data 28 luglio 2005 repertorio n. 128678, registrato a Lucca 3 agosto 2005 al n.4682.

- *servitù di passo pedonale e carrabile*, trascritta a Lucca il 21 maggio 2009 al n.5617 di registro particolare, gravante il terreno distinto dal mappale 1610 e a favore di terzi, così come costituita con atto autenticato dal notaio Adriana Iantaffi di Carnaiore in data 14 maggio 2009 repertorio n. 46761, registrato a Viareggio 20 maggio 2009 al n. 2013.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricadono, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 17/03/2014 al n. 2741 di registro particolare, da [REDACTED]
- Al sig. [REDACTED] la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 09/03/2004 repertorio n. 121.182, trascritto a Lucca in data 17/04/2004 al n. 4825 di registro particolare, dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 07/02/1959.
- Alla sig.ra [REDACTED]
 - a) i diritti di 1/2 della piena proprietà per Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il 09/02/1926 ed ivi deceduta il 25/02/2003 come risulta dalla Dichiarazione di Successione n° 88 Volume 674 registrata a Viareggio in data 24/07/2003;
 - b) i diritti di 1/2 della piena proprietà per Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il 17/08/1914 ed ivi deceduto il 06/09/1983, come risulta dalla Dichiarazione di Successione n° 44, Volume 417, registrata a Viareggio il 02/03/1984.

Valutazione

Considerando la particolarità dei terreni in oggetto, le servitù che vi gravano, considerando l'ubicazione, la non edificabilità degli stessi e le loro caratteristiche, si ritiene di assegnare un valore a corpo e non a misura.

La valutazione a corpo di un immobile si identifica con un valore unitario dedotto dalle caratteristiche dell'immobile nella sua globalità, dalla comparazione dello stesso con altri immobili simili indipendentemente dalle dimensioni e non in base aspecifiche unità di misura, sebbene questa sia indicata.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 10.000,00

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 8.000,00



[Firma manoscritta]

LOTTO 5

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Quiesa interno alla via di Mezzo, quattro appezzamenti di terreno adibiti a strada di accesso ad un complesso edilizio formato da più unità immobiliari del tipo unifamiliare, bifamiliare ed a schiera. Vi si accede direttamente dalla via di Mezzo.

Risultano rappresentati al Catasto dei Terreni, Comune di Massarosa, nel foglio 54, al giusto conto, dal mappale:

- 1592, di mq. 698, con il RD di €. 6,49 e il RA di €. 4,33;
- 1593, di mq. 22, con il RD di €. 0,22 e il RA di €. 0,14; e
- 1576, di mq. 506, con il RD di €. 4,79 e il RA di €. 3,14.

Risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati, Comune di Massarosa, nel foglio 54, al giusto conto, dal mappale:

- 1616, di mq. 58, categ. F/1 - area urbana; e
- 1571, di mq. 20, categ. F/1 - area urbana.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che:

- le particelle 1593 e 1592 del foglio 54 derivano dalla particella 1567, FRAZIONAMENTO del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 n. 129252.1/2006, a sua volta deriva dalla particella 294, da FRAZIONAMENTO in atti dal 18/10/1997 (n. 123.9/1989).

- la particella 1576 del foglio 54, deriva dalla particella 293 da FRAZIONAMENTO del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 (n. 129252.1/2006).

- la particella 1616 del foglio 54, deriva dalla particella 175 da Tipo Mappale del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 (n. 129252.1/2006) e da Variazione del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 (n. 129252.1/2006).

- la particella 1571 del foglio 54 deriva dalla particella 1413 da Tipo Mappale e frazionamento del 26/09/2006 Pratica n. LU0129252 in atti dal 26/09/2006 (n. 129252.1/2006)

Confinano con la via di Mezzo, con il mappale 1600, con il mappale 1570 e con il mappale 1573, con il mappale 1612, con il mappale 1678 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

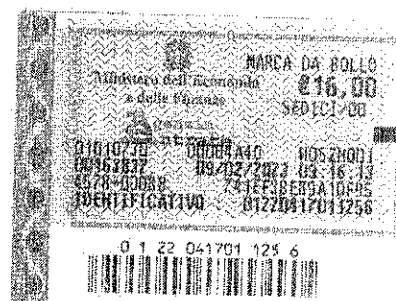
Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile è adibito a strada.

Vincoli ed oneri giuridici

- servitù di passo ed interrimento tubazioni trascritta a Lucca il 17 marzo 2004 al n.2743 del registro particolare, gravante i terreni distinti dai mappali originari 293, 294 e 1413 del foglio 54 e a



favore di terzi, così come costituita con il sopra citato atto ai rogiti del notaio Gaetano Raspini di Lucca del 9 marzo 2004 repertorio n. 121182/10917;

Vincoli di tutela

L'area in cui ricadono i terreni, non risultano essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

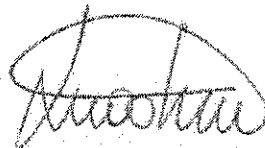
Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 17/03/2014 al n. 2741 di registro particolare, da [REDACTED] Al sig. [REDACTED], la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 09/03/2004 repertorio n. 121.182, trascritto a Lucca in data 17/04/2004 al n. 4825 di registro particolare, dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il 07/02/1959.



Valutazione

Considerando la particolarità dei terreni in oggetto, adibiti a strada, le servitù che vi gravano, la non edificabilità degli stessi e le loro caratteristiche che non possono avere un'altra destinazione se non quella di strada, si ritiene di assegnare un valore a corpo e non a misura, che in questo particolare caso il sottoscritto perito ritiene pari ad € 0,00.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 0,00

LOTTO 6

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Quiesà via di Sciola, striscia di terreno (area urbana), di fatto occupata dalla società " [REDACTED] " con sede in MASSAROSA", facente parte integrante della resede esterna corredo della proprietà suddetta., completamente recintata ed accessibili tramite ampio cancello carrabile e pedonale. Non è stato possibili rintracciare atti od elementi che possano accertare da quanto tempo detta striscia di terreno risulta nel possesso della società già citata. Da un aereofotogrametrico del 1996 rintracciato sul sito della Regione Toscana è ben visibile l'area esterna già configurata come risulta alla data del sopralluogo.

Risultano rappresentati al Catasto dei Fabbricati, Comune di Massarosa, nel foglio 60, al giusto conto, dai mappale:

- 919, di mq. 121 – area urbana.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che:

- la particelle 919 del foglio 60 deriva dalla particella 491, Tipo Mappale e frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. LU0085251 in atti dal 13/06/2005 (n. 85251.1/2005) e successiva denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 2239.1/2007 del 07/02/2007 protocollo n. Lu0025560.

Confina con la via di Sciola, con il mappale 822 e con il mappale 918 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile è nel materiale possesso della società [REDACTED] come risulta anche dall'atto di provenienza.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il terreno, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Limiti ed assunzioni



[Firma]

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 numero n. 141.472, trascritto a Lucca in data 17/03/2014 al n. 2741 di registro particolare, da [REDACTED]

Valutazione

Considerando la particolarità dei terreni in oggetto, come sopra descritto, considerato che sono occupati da soggetto terzo, da tempo, si ritiene di assegnare un valore a corpo e non a misura, che in questo particolare caso il sottoscritto perito ritiene pari ad € 0,00.

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 0,00

LOTTO 7

Identificazione dei beni immobili

Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli – diritti di 1/4 della piena proprietà, in Comune di Massarosa, frazione Massaciuccoli (lago), appezzamento di terreno facente parte delle aree sommerse e raggiungibile via acqua.

Risulta rappresentato al Catasto dei Terreni, Comune di Massarosa, nel foglio 64, al giusto conto, dal mappale:

- 171, di mq. 1370, con il RD di €. 0,78 e il RA di €. 0,50.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che:

- la particella 171 del foglio 60 deriva dalla particella 154, FRAZIONAMENTO in atti dal 09/09/1988 (n. 2363.F01/1977).

Confina con il fosso detto il Puntone, con il mappale 170 e con il mappale 174 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 17/03/2014 al n. 2741 di registro particolare, da [REDACTED]

Stato di possesso al momento del sopralluogo

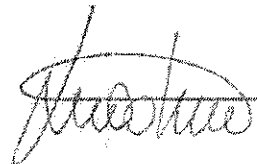
L'immobile risulta libero.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il terreno, risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale. Risulta inoltre inserito in zona PR – Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:



- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni.

Provenienza

- Società Cooperativa Edilizia Fallimento Luciano Gabrielli, la piena proprietà, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Raspini Gaetano del 03/04/2014 repertorio n. 141.472, trascritto a Lucca in data 17/03/2014 al n. 2741 di registro particolare, da [REDACTED]

Valutazione

Considerando la particolarità del terreno in oggetto come sopra descritto, la sua ubicazione all'interno del lago di Massaciuccoli, i diritti di proprietà, si ritiene di assegnare un valore a corpo e non a misura, che in questo particolare caso il sottoscritto perito ritiene pari ad € 0,00.

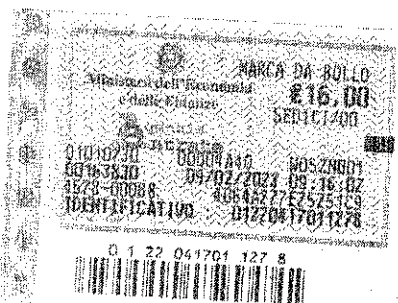
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 0,00

Tutto quanto sopra in pagine trenta fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Guamo, li 09/02/2023

geom. Luca Dini

(firmato digitale)



REPERTORIO N. 67927

VERBALE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno tre marzo duemilaventitrè.

03.03.2023

In Lucca, nel mio studio in Viale San Concordio n. 118.

Davanti a me notaio Luca NANNINI, iscritto al collegio notarile di Lucca, ivi residente, è presente il geometra **DINI Luca** nato a Lucca il 6 aprile 1967, domiciliato in Capannori (LU), frazione Guamo, via di Vorno, n. 9A/4, codice fiscale dichiarato DNI LCU 67D06 E715Y, iscritto al n. 1280 del collegio dei geometri della Provincia di Lucca, della cui identità personale sono certo, il quale mi ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento. Aderendo alla sua richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente svolto il mio incarico al solo scopo di far conoscere al giudice la verità."

Privacy: Ai sensi del reg. UE n. 2016/679 (regolamento generale sulla protezione dei dati), il comparente, ricevuta la debita informativa su finalità, conservazione, tempi, diritti dell'interessato, destinatari e destinazioni, in virtù della funzione e degli adempimenti di legge connessi al loro utilizzo, autorizza il notaio rogante in quanto pubblico ufficiale e il suo ufficio al trattamento dei dati personali sensibili esplicitati nel presente atto; il consenso è reso a tempo indefinito in quanto connesso ad atto notarile avente validità non limitata nel tempo.

Il presente atto da me redatto e letto al comparente, il quale lo ha approvato, consta di un foglio da me scritto in una pagina.

Luca Dini

Luca Nannini

