TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale società

R.F. N° 44-2026.

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Ciolfi.

Curatore: Dott. Comm. Nicola Andreucci.

Oggetto: Relazione di stima.

****

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale della società , di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società.

Accettato l'incarico venivano eseguite ricerche ipotecarie su base nazionale, ed in seguito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Pistoia e Massa-Carrara Sezione Servizi Catastali e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pisa, Pistoia e Massa-Carrara, al fine di identificare i beni.

Esperite tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Seravezza (LU), Abetone Cutigliano (PT) e Montignoso (MS), per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

PREMESSA

Il compendio immobiliare oggetto di stima di proprietà della società sopra riferita è composto da:

LOTTO n. 1: Appartamento per civile abitazione, posto nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), via Val di Luce snc - pag. 5;

LOTTO n. 2: Porzione di capannone ad uso magazzino, posto nel Comune di Montignoso (MS), via Carlo Paolini n. 24 - pag. 26;

LOTTO n. 3:- Fondo commerciale corredato da magazzino, posto nel Comune di Seravezza (LU), via Campana n. 129 – 133 - pag. n. 49;

Lotto n. 4: Villetta indipendente divisa in due unità immobiliari in corso di ristrutturazione, posta nel Comune di Seravezza (LU), via Nerino Garbuio n. 175 - pag. 69;

LOTTO n. 5: Fondo/magazzino, posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 8 - pag. 88;

LOTTO n. 6: Civile abitazione corredata da magazzino/garage, posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo 86 - via dell'Uccelliera snc - pag. 107;

LOTTO n. 7: Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Roma n. 30 - pag. 130;

LOTTO n. 8: Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Margini n. 24 - pag. 147.

RELAZIONE DESCRITTIVA DI STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI COMUNI A TUTTI LOTTI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

1)- 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 dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai 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, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, nº 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. nº 39/2005 e s.m.i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 nº 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Legge Regionale Toscana nº 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;

- verifiche specifiche in ordine alla apposizione a distanza legale di tubazioni ed impianti tecnologi in genere, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

LOTTO n. 1

DESCRIZIONE E STIMA:

1)- appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), via Val di Luce snc.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per abitazione posto al solo piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole , elevato su quattro piani fuori terra compreso il terrestre, oltre vano seminterrato e sottotetto, ubicato il tutto nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), via Val di Luce snc.

L'area dove è posto il fabbricato è interessata dalla lottizzazione denominata "Valle delle Pozze" disciplinata dalla convenzione ricevuta dal Segretario del Comune di Abetone in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 31/03/1980 repertorio n. 227, registrata a Pistoia il 06/06/1980 al n. 1662 ed ivi trascritta il 21/06/1980 al n. 2377 di reg. part., dalle successive convenzioni integrative stipulate con atto ai rogiti del Notaio Antonio Marrese del 28/06/1991 repertorio n. 801 registrato a Pistoia il 17/07/1991 al n. 1006 ed ivi trascritta il 24/07/1991 al n. 3664 di reg. part. e con atto del Segretario del Comune di Abetone in data 02/04/2004 repertorio n. 1254, trascritta a Pistoia il 16/04/2004 al n. 2433 di reg. part..

La società proprietaria del terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare, ha realizzato, in esecuzione delle citate convenzioni di lottizzazione ed in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Abetone, il fabbricato al cui interno è ubicato il bene oggetto di valutazione.

Il fabbricato, denominato "Edificio A2", si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo), oltre ai locali ad uso cantina ed al piano seminterrato, a tre autorimesse ed a una cabina ENEL.

Trattasi di appartamento per civile abitazione, identificato come interno 23, composto da ingresso-soggiorno-cucina, bagno senza finestra e camera.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio, con particolare riferimento al sub. 1 del mappale 42 bene comune non censibile, guardiola, corridoio, vano scala, ascensore, locale contatori a comune ai subalterni da 3 a 68; sub. 3 del mappale 42 bene comune non censibile, sala a comune a comune ai subalterni dal 5 al 53 e da 55 a 62 e sub. 4 del mappale 42 bene comune non censibile, deposito sci a comune ai subalterni da 5 a 53 e da 55 a 62.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritto di passaggio pedonale e carrabile ed il parcheggio con un autoveicolo sulle aree destinate al parcheggio dalle convenzioni di lottizzazione, aree rappresentate al Catasto Terreni del Comune di Abetone Cutigliano sezione A Abetone foglio 10 dal mappale 53 di 210 mq., mappale 55 di 410 mq., il tutto come meglio indicato nell'atto Notaio Antonio Marrese del 29/12/2000 repertorio n. 76387 trascritto a Pistoia il 08/01/2001 al n. 103 di reg. part..

Si accede ai beni dall'ingresso condominiale direttamente dalla via Val di Luce attraverso il mappale 55 sempre di proprietà della società che ha realizzato la lottizzazione.

L'appartamento presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 33 ed altezza interna ricompresa di circa ml. 2,58.

Trattasi di appartamento inserito all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza, facente parte di una più ampia lottizzazione. L'immobile è ubicato in zona montana a prevalente carattere residenziale e turistico, in considerazione anche della vicinanza agli impianti sciistici ed alle principali infrastrutture ed attrezzature presenti nelle aree limitrofe; il bene risulta situato a circa 7 km dal centro abitato di Abetone, a circa 57 km da Pistoia e a circa 85 km da Modena.

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sia interezza si presenta in buone condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, non si rilevano, allo stato attuale, particolari problematiche riconducibili alla salubrità degli ambienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Esternamente, il fabbricato nel suo complesso presenta finiture in parte intonacate e tinteggiate ed in parte caratterizzate da rivestimento in legno; internamente, sia le parti comuni sia l'unità immobiliare oggetto di valutazione risultano intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con vetrocamera, corredati da portelloni in legno; internamente, tutti i locali presentano pavimentazione in parquet, nel bagno è presente rivestimento con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre la porta di ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato, dotata di serratura con chiave di sicurezza.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2026 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona. Autorizzazione Prot. n. 3396 del 11/06/1998 rilasciata dal Comune di Abetone;

b)- gas:. allacciato alla rete di gas metano passante in zona;

c)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto, con contatore di condominiale, i cui costi sono ripartiti con le quote condominiali;

d)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo dotato di caldaia a gas metano, gli elementi radianti sono radiatori in alluminio. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- elettrico: impianto elettrico sotto traccia. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 42 sub. 20; ad est con corridoi condominiale identificato dal mappale 42 sub. 1; ad ovest con affaccio su beni di cui al mappale 220; a sud con beni di cui al mappale 42 sub. 18, tutti del foglio 10 del Comune di Abetone Cutigliano, sezione "A - Abetone", salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Pistoia, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, Sezione A Abetone, al giusto conto della

per

la piena proprietà (1/1), come segue:

- sezione urbana A foglio 10 mappale 42 sub. 19, categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale 39 mq., totale escluse aree scoperte 39 mq., Rendita Catastale € 160,10.

Dati derivanti da variazione territoriale del 01/01/2017 in atti dal 16/01/2017 Legge Regionale 25/01/2016 n. 1 proveniente dal Comune di Abetone; trasferito al Comune di Abetone Cutigliano sezione A Abetone n. 28/2017; variazione del 23/05/2012 Pratica n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PT0056137 in atti dal 23/05/2012 variazione di toponomastica n. 7254.1/2012; costituzione del 17/06/1997 in atti dal 17/06/1997 n. F00829.2/1997.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, per maggiori dettagli vedasi il paragrafo SITUAZIONE EDILIZIA; il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

Per la continuità catastale al Catasto Terreni si precisa che il terreno su cui insiste il complesso edilizio al cui interno è ricompreso "edificio A/2" era rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Abetone nella sezione A foglio 10 da porzione del mappale 11 di originari mq. 21.950 e del mappale 10 di originari mq. 10.680, che a seguito di successivi frazionamenti e fusioni, il mappale 11 ha originato il mappale 39 di mq. 1.364, il mappale 40 di mq. 120 ed il mappale 52 di mq. 9.206, mentre il mappale 10 ha originato, fra gli altri, il mappale 42 di mq. 1.040 ed il mappale 41 di mq. 16.770 e di esso è derivato il mappale 54 di metri quadrati 16.279;

A seguito di denuncia di cambiamento con Tipo Mappale n. 9.778 del 07/06/1997 approvata in data 21 maggio 1997 protocollo n. 1.312, i mappali 42, 40, 52 e 54 hanno dato origine al mappale 42 nella odierna consistenza di mq. 853, destinato ad essere iscritto alla partita 1 Aree Enti Urbani e Promiscui ed interessato dal complesso immobiliare denominato "edificio A/2".

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. PT0096002 del 27/10/2005:

a)- sub. 1 mappale 42: bene comune non censibile, guardiola, corridoio, vano scala, ascensore, locale contatori a comune ai subalterni da 3 a 68;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b)- sub. 3 mappale 42: bene comune non censibile, sala a comune a comune ai subalterni dal 5 al 53 e da 55 a 62;

c)- sub. 4 mappale 42: bene comune non censibile, deposito sci a comune ai subalterni da 5 a 53 e da 55 a 62.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene sono pervenuti alla società per atto costitutivo di Notaio Luigi Cattaneo del 17/12/2021 repertorio n. 31405 trascritto a Pistoia il 23/12/2021 al n. 8698 di reg. part., da potere di e .

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che:

1)- il bene era pervenuto a e per atto di compravendita Notaio Luigi Cattaneo in data 28/02/2020 repertorio n. 29756 trascritto a Pistoia il 11/03/2020 al n. 1425 di reg. part., da potere di e ;

2)- il bene era pervenuto a e per atto di vendita soggetta ad IVA Notaio Antonio Marrese in data 29/12/2000 repertorio n. 76387 trascritto a Pistoia il 08/01/2001 al n. 103 di reg. part., da potere della società , la quale ha edificato l'intero complesso immobiliare su terreno di sua proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3)- il terreno sul quale è stato edificato l'edificio di cui è porzione il bene oggetto di valutazione, insieme a maggior consistenza, di un appezzamento di terreno è pervenuto alla società

e per atto Notaio Aggazzotti di Modena del 27/04/1963, registrato a Modena il 09/05/1963 al n. 5385 e trascritto a Pistoia al n. 2856 di reg. part. nell'anno 1963 ed a Modena al n. 4625 di reg. part nell'anno 1963.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa inoltre che bene risulta vincolato da:

a)- l'area risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 lettera c) del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i. nonché soggetto alla disciplina di cui al codice del Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs n.42 del 22.01.2004;

b)- l'area dove è posto il fabbricato è interessata dalla lottizzazione denominata "Valle delle Pozze" disciplinata dalla convenzione ricevuta dal Segretario del Comune di Abetone in data 31/03/1980 repertorio n. 227, registrata a Pistoia il 06/06/1980 al n. 1662 ed ivi trascritta il 21/06/1980 al n. 2377 di reg. part., dalle successive convenzioni integrative stipulate con atto ai rogiti del Notaio Antonio Marrese del 28/06/1991 repertorio n. 801 registrato a Pistoia il 17/07/1991 al n. 1006 ed ivi trascritta il 24/07/1991 al n. 3664 di reg. part. e con atto del Segretario del Comune di Abetone in data 02/04/2004 repertorio n. 1254, trascritta a Pistoia il 16/04/2004 al n. 2433 di reg. part.;

c)- l'uso delle parti comuni del fabbricato è disciplinato dal regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "M" dell'atto Notaio Antonio Marrese del 01/10/1997, repertorio n. 43251, trascritto a Pistoia il 20/10/1997 al n. 4830 di reg. part.;

d)- si precisa che con atto Notaio Antonio Marrese del 18/09/1997 repertorio n. 43011 trascritto a Pistoia il 03/10/1997 al n. 4518 di reg. part., la società

società che ha realizzato l'intero complesso edilizio, ha venduto alla società

un locale ad uso cabina elettrica posto all'interno del fabbricato denominato "edificio A/2", con le conseguenti limitazioni, oneri ed obblighi nascenti dal predetto atto, con particolare riguardo alle servitù passive costituite ed all'esonero dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

partecipazione alle spese condominiali, ed obblighi ed oneri nei quali l'appartamento, in proporzione a quanto a se dovuto, integralmente subentra.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 30/01/2020 codice identificativo n. 0000118994, inviato al SIERT in data 30/01/2020 id. 0000118994 a firma del tecnico Daniele Martinelli dal quale si evince che il bene è in classe energetica "G", A.P.E. allegata all'atto Notaio Luigi Cattaneo del 17/12/2021 repertorio n. 31405 trascritto a Pistoia il 23/12/2021 al n. 8698 di reg. part..

Relativamente alle certificazioni degli impianti, le stesse sono allegate assieme alla richiesta di abitabilità del fabbricato denominato "edificio A/2", negli archivi del Comune di Abetone Cutigliano.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato

Il regolamento di condominio che, unitamente alle tabelle millesimali, si trova allegato sotto la lettera "M" dell'atto Notaio Antonio Marrese del 01/10/1997, repertorio n. 43251, trascritto a Pistoia il 20/10/1997 al n. 4830 di reg. part..

Nel regolamento sopra detto il mappale 42 sub. 19 (bene oggetto di valutazione) ha come attribuzione di identificativo il "App. 23", come rilevabile dalle planimetrie allegate allo stesso regolamento di condominio.

Nella tabella A "millesimi per la ripartizione delle spese condominiali relative alle strutture e parti a comune dell'intero edificio" spettano al bene millesimi 15,72.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella tabella A1 “millesimi per la ripartizione delle spese per la manutenzione dei corridoi ad uso esclusivo degli appartamenti e delle cantine ai piani terra, primo, secondo e mansarda” spettano al bene millesimi 16,09.

Nella tabella B “millesimi per la ripartizione delle spese condominiali relative alla pulizia ed alla manutenzione delle scale, degli ascensori e delle parti a comune” spettano al bene millesimi 13,835.

L'amministratore interpellato dal sottoscritto Esperto stimatore mia ha comunicato:

a)- le spese annue medie di gestione ordinaria dell'appartamento sono di circa € 1.000,00 - 1.100,00;

b)- alla data della presente perizia la società

, non è in regola con pagamenti delle quote condominiali;

c)- non sono state deliberate spese di straordinaria manutenzione all'edificio.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore ed all'atto sopra riferito, allegati alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile verso cui riferire le ricerche d’archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono collegati a delle convenzioni ed anche del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con eventuali Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato ed il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Abetone Cutigliano, Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Abetone Cutigliano ha messo a disposizione i faldoni delle pratiche edilizie rintracciate, il sottoscritto Esperto stimatore ha potuto fisicamente visionare la documentazione, comunque non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inseriti all'interno delle cartelline fornite.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

documentazione visionata e presente nei pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte, allegate assieme alla richiesta di abitabilità depositata presso il Comune di Abetone Cutigliano.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Abetone Cutigliano, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in forza di:

1)- Concessione per l'Esecuzione di Opere di Trasformazione Urbanistica ed Edilizia n. 38 del 05/07/1991, rilasciata al condo della società a seguito di domanda del 15/02/1990 prot. n. 765. Si precisa che all'interno del faldone non è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori, era altresì presente proroga termini della concessione edilizia del 18/07/1992 rilasciata dal Comune di Abetone;

2)- Concessione per l'Esecuzione di Opere Comportanti Trasformazione Urbanistica ed Edilizia n. 95/20 del 12/07/1995 rilasciata al condo della società a seguito di domanda del 15/02/1990 prot. n. 765. Si precisa che all'interno del faldone è stata rintracciata la comunicazione di inizio lavori depositata presso il protocollo comunale in data 13/07/1995 prot. n. 4205 oltre alla denuncia di opera in conglomerato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cementizio armato depositata presso il Genio Civile competente, ed invita presso il protocollo comunale in data 12/07/1995 prot. n. 4159;

3)- Concessione per l'Esecuzione di Opere Comportanti Trasformazione Urbanistica ed Edilizia n. 34 del 15/07/1997 rilasciata al condo della società a seguito di domanda del 23/05/1997 prot. n. 3224, variante alla C.E. n. 95/20 del 12/07/1995;

4)- Autorizzazione prot. n. 3396 del 11/06/1998 per l'immissione di scarico nella pubblica fognatura;

5)- relazione di collaudo opere in C.A. A firma dell'Arch. Rodolfo Albisani deposito Regione Toscana Genio Civile di Pistoia 58/95 il 13/05/1997 prot. 1443, ed inviata presso il protocollo comunale in data 15/09/1998 prot. n. 5913;

6)- richiesta di certificato di abitabilità o agibilità depositato presso il Comune dell'Abetone in data 15/09/1998 al n. 5913, al cui interno è presente il Collaudo Statico dell'opera sopra detto e le certificazioni degli impianti. Il sottoscritto fa presente che all'interno della cartellina della richiesta di agibilità è presente la richiesta stessa, ma non è stato individuato il rilascio da parte dell'amministrazione comunale.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società , in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente all'appartamento sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 6%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2)- diversa distribuzione degli spazi interni, eseguita tramite la realizzazione di pareti di cartongesso, al fine di ricavare una piccola camera separata dalla zona soggiorno-cucina;

3)- le opere realizzati di cui al punto 2) hanno comportato la mancanza di rispondenza dei requisiti igienico-sanitari relativi alle superfici minime dei locali e superfici areo-illuminati;

4)- diverso posizionamento in pianta della cucina;

5)- la porta di ingresso che immette nella piccola camera presenta una larghezza libera di 0,70 ml., quindi in contrasto coi disposti della Legge 13/89.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione; si vuole esclusivamente evidenziare che le sistemazioni condominiali esterne all'intero fabbricato (camminamenti scale ecc.) differiscono da quanto graficamente riportato nelle tavole allegati ai titoli edilizi sopra detti. Inoltre non è stata rintracciata l'autorizzazione per la realizzazione degli infissi che chiudono l'atrio di ingresso dello stabile.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che la diversa distribuzione degli spazi interne eseguita mediante la realizzazione di pareti di cartongesso ad oggi non sia sanabile, pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio rilasciato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 24/08/2025, l'immobile di proprietà della società ,

risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 247:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia il 18/02/2026 al n. 247 di reg. part. in ordine a decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 13/02/2026 repertorio n. 230 a favore della

contro società sede in

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (PT) foglio 10 mappale 42 sub. 19. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . Si fa presente che nel quadro B della nota non è stata indicata la sezione urbana che la "A". A margine dalla nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 05/05/2026 reg. part. n. 669:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pistoia il 05/05/2026 al n. 669 di reg. part. in ordine a decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Padova del 03/03/2026 repertorio n. 926/2026 a favore di con sede contro società sede in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (PT) Sezione A Abetone foglio 10 mappale 42 sub. 19. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 4092:

atto giudiziario trascritto a Pistoia il 16/06/2026 al n. 4092 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della MASSA DEI CREDITORI

contro società sede in

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano (PT) Sezione A Abetone foglio 10 mappale 42 sub. 19. A margine dalla nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 1: appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), via Val di Luce snc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pistoia, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 24/06/2026 n. 4325 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 2 vani, in Comune di Abetone Cutigliano (PT), Località Val di Luce, via Val di Luce n. 28, superficie commerciale circa mq. 34 , valore di compravendita € 58.000,00 prezzo medio €/mq. 1.705,88;

2)- trascrizione del 17/06/2026 n. 4138 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 2,5 vani, in Comune di Abetone Cutigliano (PT), località Val di Luce, via Val di Luce

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

snc, superficie commerciale circa mq. 32 , valore di compravendita € 75.000,00 prezzo medio €/mq. 2.343,75;

3)- trascrizione del 05/08/2025 n. 5311 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 2 vani, Comune di Abetone Cutigliano (PT), Località Val di Luce, via Val di Luce n. 28, superficie commerciale circa mq. 34 , valore di compravendita € 55.000,00 prezzo medio €/mq. 1.617,65.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 1.890,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.800,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
appartamento	mq. 37	100%	mq. 37
Totale superficie			mq. 37,00

mq. 37,00 x 1.800,00 €./mq. = €. 66.600,00

Arrotondato ad € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 1: appartamento per civile abitazione posto nel Comune di Abetone Cutigliano (PT), via Val di Luce snc.

€. 67.000,00 - 20% = €. 53.600,00

Arrotondato ad € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00).

LOTTO n. 2

DESCRIZIONE E STIMA:

2)- porzione di capannone ad uso magazzino posto nel Comune di Montignoso (MS), località Renella, via Carlo Paolini n. 24.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su porzione di capannone ad uso magazzino e piazzale, facente parte di un fabbricato di maggiore mole, elevato ad un solo piano fuori terra, ubicato il tutto in posto nel Comune di Montignoso (MS), via Carlo Paolini n. 24.

Trattasi di fondo ad uso magazzino composto da un unico grande locale al cui interno è presente una zona elevata su due piani fuori terra, in corso di ristrutturazione, composta al piano terra da antibagno, numero due servizi-igienici e spogliatoio; al piano primo accessibile da scala esterna in ferro, da ufficio e w.c..

Correda il capannone, piccolo manufatto esterno in aderenza sul lato nord-est al complesso immobiliare elevato al solo piano terra composto da numero due ripostigli, disimpegno, w.c. e tettoia oltre a resede esclusiva parte in asfalto e parte ricoperta da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

boscaglia di complessivi circa mq. 2.500 (come indicato nell'atto di provenienza), sulla quale si trova grande porticato in parte chiuso sui due lati a confine con il canale posto a sud-est denominato "fosso Collettore (4)" ed in aderenza del corpo principale di fabbrica, oltre ad altre strutture precarie.

Il sottoscritto Esperto Stimatore precisa che l'attuale resede a corredo del capannone, risulta parzialmente delimitata da recinzione, in particolare si precisa che lungo il confine verso Massa è presente un canale tombato la cui sponda funge da confine catastale.

Come rilevabile dalla sovrapposizione della documentazione fotografica aerea con la mappa catastale (Allegato n. 2 alla relazione), la resede utilizzata risulta estendersi anche su due particelle di terreno di proprietà di terzi, identificate catastalmente al foglio 17 del Comune di Montignoso, mappali 740 e 741.

Le suddette particelle non risultano ricomprese nella presente stima immobiliare, in quanto non di proprietà della società ;

dalle verifiche effettuate non sono stati rinvenuti contratti di locazione, comodato o altri titoli giustificativi della detenzione delle predette superfici.

Pertanto, alla data del sopralluogo, effettuato nel mese di agosto 2026, l'utilizzo e la detenzione delle porzioni di terreno corrispondenti ai mappali 740 e 741 risultano, per quanto accertato, privi di idoneo titolo.

Si accede al fondo direttamente dalla via Carlo Paolini attraverso due cancelli carrabili dotati di automatismo, il primo immette su un piazzale di corredo ad altro capannone identificato dai mappali 717 e 539 foglio 17 di Montignoso, in seguito attraverso una striscia di terreno, di detti mappali, che risulta gravata da servitù di passo a favore delle unità oggetto di valutazione. Servitù costituita con atto Notaio Dario Dalle Luche in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15/07/1987 repertorio n. 31926, trascritto a Massa-Carrara il 21/07/1987 al n. 4325, "*La società venditrice si riserva, per se e suoi aventi causa, diritto di passo carrabile della larghezza di ml. 5,00 lungo tutto il confine dei mappali 539 e 717 con slargo all'inizio del passo stesso, per accedere e recedere dalla strada all'attigua proprietà verso mare mappale 540.*".

Il secondo cancello carrabile immette nella resede di corredo al capannone oggetto di stima.

Relativamente alla viabilità comunale denominata via Carlo Paolini, che porta al capannone, si ritiene che la stessa non sia poco agebole a mezzi pesanti (TIR) di grandi dimensioni, vista la larghezza delle sede stradale e gli spazi di manovra presenti.

Il capannone presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 747, ed altezza interna non rilevabile in gronda causa la presenza della guida del carroponte ed altezza in colmo di circa ml. 8,66; la zona elevata su due piani, interna al capannone, presenta al piano terra una superficie netta a pavimento di circa mq. 24 ed altezza utile di circa ml. 2,21; mentre al piano primo superficie netta a pavimento di circa 26 mq. ed altezza utile di circa ml. 2,49.

Si precisa che non vengono indicate le superficie della fabbricato pertinenziale posto a nord-est e porticato posto a sud-est del corpo principale in quanto trattasi di consistenze immobiliari senza titolo edilizio.

Trattasi di porzione di capannone posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e per stoccaggio merci, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è posto a circa 10 Km dall'ingresso autostradale della A12 Massa e circa 3 Km dal centro comunale di Montignoso.

Considerando il generale stato di conservazione, la porzione di capannone oggetto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valutazione, si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, l'immobile, comunque, non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Il bene è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in blocchetti, solaio di copertura del tipo a capanna con sovrastante manto tipo "lamiera grecata".

Esternamente si presenta parte con rivestimento metallico e parte con blocchetti a vista, internamente è con blocchetti a vista; i portoni metallici di ingresso sono di ampie dimensioni, le finestrature, parzialmente apribili, sono con infissi in metallo e vetro.

Internamente l'area a magazzino presenta una pavimentazione in battuto di cemento, si precisa che i piani di calpestio, nella zona centrale, sono sfalsati da un gradino avente altezza di circa 15 cm..

La zona interna elevata su due piani è in corso di ristrutturazione, si presenta con intonaco di tipo civile, infissi in pvc con vetro camera, pavimenti in gres-porcellanato, impianto elettrico sotto traccia in corso di realizzazione, privo di porte interne e dei sanitari.

La resede di corredo parte è in asfalto, parte è in battuto di cemento e parte a verde, sulla stessa sono presenti molteplici rifiuti e vario materiale edile.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico, nella zona destinata ad uso magazzino, si fa presente:

a)- fognatura: da indagini e riscontri sulla documentazione rintracciata l'unità non risulta allacciata alla pubblica fognatura, ma ad un proprio sistema di smaltimento liquami, ad oggi non più a norma;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b)- idrico: non è stato possibile stabilire se l'unità risulta allacciata ad un pubblico acquedotto od un pozzo privato;

c)- termico e condizionamento: non è presente;

d)- elettrico: impianto elettrico esterno di tipo industriale. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- carroponte con binari lungo il lato avente maggiore lunghezza, del quale non si è potuto appurare la portata ne il funzionamento vista l'assenza di corrente elettrica. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord-est con beni di cui ai mappali 539 e 718; a nord-ovest e sud-ovest con canale tombato inserito nel reticolo idrografico della Regione Toscana; ad sud-est con beni di cui al mappale 276 e canale denominato "fosso Collettore (4)"; tutti del foglio 17 di Montignoso (MS), salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima, alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026, risulta essere locato alla società in Liquidazione Giudiziale, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, stipulato in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

01/04/2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Massa-Carrara in data 06/04/2023 al n. 1103, serie 3T, anno 2023, con un canone annuo pari a € 36.000,00.

La locazione ha decorrenza dal 01/04/2023 al 31/03/2029, con tacito rinnovo per ulteriori sei anni e così di seguito, salvo che intervenga formale disdetta da parte di una delle parti entro sei mesi antecedenti la data di scadenza.

Il contratto è opponibile alla procedura; il sottoscritto Esperto Stimatore è stato informato dal curatore che il Giudice Delegato, con provvedimento del 26/03/2026, ha autorizzato il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale nei confronti della in Liquidazione Giudiziale a recedere dai contratti di locazione degli immobili stipulati con la , con efficacia fino al 30/09/2026, salvo eventuali proroghe.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Massa-Carrara, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso, al giusto conto della per la piena proprietà, come segue:

- foglio 17 mappale 540 sub. 1, zona censuaria 1 categoria D/8, Rendita Catastale € 2.794,03.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 29/08/2024 Pratica n. MS0037344 in atti dal 29/08/2024 n. 37344.1/2024; variazione toponomastica del 22/10/2012 Pratica n. MS0095615 in atti dal 22/10/2012 n. 19279.1/2012; variazione del 05/09/2000 Pratica n. 80160 in atti dal 05/09/2000 rettifica classamento proposto n. 4053.1/2000.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 540 sub. 1 deriva dal mappale 540 intero, frazionamento del 14/10/1999 in atti dal 14/10/1999 divisione n. B03340.1/1999; variazione del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. B01671.1/1999; variazione del 23/11/1988 in atti dal 17/05/1999 VSI n. 2556.1/1988.

L'originario mappale 540 senza subalterni proviene dall'Impianto meccanografico del 01/05/1990.

A parere del sottoscritto Esperto stimatore, l'attuale categoria catastale attribuita al bene non risulta corretta, in quanto lo stesso presenta, sotto il profilo urbanistico, una destinazione d'uso a "magazzino" ed è, di fatto, utilizzato per tale finalità; pertanto, la corretta categoria catastale di riferimento risulta essere la C/2 ("magazzini e locali di deposito"), anziché la categoria D/8 attualmente riportata in visura catastale.

Inoltre l'ultima planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi, in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare, si precisa che il mappale 540 sub. 1 risulta di fatto unito al mappale 540 sub. 3, costituendo con quest'ultimo un unico corpo edilizio, in quanto non è presente la parete divisoria che dovrebbe separare le due unità immobiliari, tale circostanza risulta essere stata già evidenziata anche nell'atto di provenienza.

I costi necessari per la corretta rappresentazione catastale dello stato dei luoghi resteranno a carico del futuro aggiudicatario.

- foglio 17 mappale 540 sub. 3, zona censuaria 1 categoria C/2, classe 4, consistenza 403 mq., Superficie Catastale totale 541 mq., Rendita Catastale € 1.311,23.

Dati derivanti da variazione toponomastica del 29/08/2024 Pratica n. MS0037342 in atti dal 29/08/2024 n. 37342.1/2024; variazione toponomastica del 22/10/2012 Pratica n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MS0095616 in atti dal 22/10/2012 n. 19280.1/2012; variazione nel classamento del 23/09/2004 Pratica n. MS0053402 in atti dal 23/09/2004 n. 3316.1/2004; variazione della destinazione del 23/09/2003 Pratica n. 80604 in atti dal 23/09/2003 opificio-magazzino n. 7451.1/2003,.

Per la continuità catastale si precisa che il mappale 540 sub. 1 deriva dalla soppressione dell'originario mappale 540 frazionamento del 14/10/1999 in atti dal 14/10/1999 divisione n. B03340.1/1999; variazione del 17/05/1999 in atti dal 17/05/1999 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione n. B01671.1/1999; variazione del 23/11/1988 in atti dal 17/05/1999 VSI n. 2556.1/1988. Il mappale 540 senza sub. proveniente dall'Impianto meccanografico del 01/05/1990.

L'ultima planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi, in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare, si precisa che il mappale 540 sub. 3 risulta di fatto unito al mappale 540 sub. 1, costituendo con quest'ultimo un unico corpo edilizio, in quanto non è presente la parete divisoria che dovrebbe separare le due unità immobiliari, tale circostanza risulta essere stata già evidenziata anche nell'atto di provenienza.

I costi necessari per la corretta rappresentazione catastale dello stato dei luoghi resteranno a carico del futuro aggiudicatario.

Ai fini della continuità al Catasto Terreni si precisa che il mappale 540 di mq. 3.562 deriva dal mappale 540 di mq. 3.322 oggetto di variazione d'ufficio del 22/11/2011 Pratica n. MS0118600 in atti dal 22/11/2011 n. 650.1/2011 e seguente variazione d'ufficio del 31/12/1987 in atti dal 18/02/1989 TM 515/87 n. 1.16/1987.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il mappale 540 di mq. 3.322 deriva dal mappale 273 di mq. 8.317 frazionamento del 29/09/1975 in atti dal 20/09/1985 n. 5983; il mappale 273 di mq. 8.317 proviene dall'Impianto meccanografico del 27/03/1972.

DOTAZIONI COMUNI:

Si precisa che, catastalmente, ciascuna delle unità immobiliari sopra individuate risulta corredata da una propria resede esclusiva, il tutto come rappresentato nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti, n. 80604 del 23/09/2003.

Nello stato di fatto, tuttavia, le due porzioni di capannone costituiscono un'unica unità funzionale, in quanto non risultano tra loro indipendenti né sotto il profilo strutturale né sotto quello impiantistico, con la conseguente utilizzazione comune delle rispettive aree di resede.

Qualora si procedesse al ripristino dello stato dei luoghi previsto dai titoli edilizi e dalle planimetrie catastali agli atti, verrebbero a ricostituirsi la relativa servitù di passo sulla resede a corredo dell'unità immobiliare di cui al sub. 3 a favore dell'unità immobiliare di cui al sub. 1, in quanto quest'ultima risulta priva di un autonomo accesso alla viabilità pubblica.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del complesso immobiliare sopra detto sono pervenuti alla società

per decreto trasferimento immobili del Tribunale di Massa in data 14/11/2022 repertorio n. 486/2022, trascritto a Massa-Carrara il 16/12/2022 al n. 9964 di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

reg. part. da potere della società

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che il complesso immobiliare era pervenuto alla società

per atto Notaio Raffaele Tamburrino del 06/10/2009 repertorio n. 64 registrato a La Spezia il 07/10/2009 al n. 2131 serie 1T e trascritto a Massa-Carrara il 08/10/2209 al n. 711 di reg. part., da potere della società

Alla società i beni erano pervenuti come segue:

– mappale 540 sub. 3 foglio 17 di Montignoso:

a)- atto di compravendita Notaio Raffaele Tamburrino del 08/10/2003 repertorio n. 30446 trascritto a Massa-Carrara il 27/10/2003 al n. 7335 di reg. part. da potere della società

- mappale 540 sub. 1 foglio 17 di Montignoso:

b)- atto di vendita Notaio Dario Dalle Luche del 22/12/2005 repertorio n. 65294 trascritto a Massa-Carrara il 30/12/2005 al n. 8836 di reg. part. da potere

e

;

c)- ai s e

il bene era pervenuto per atto di assegnazione Notaio Emilio Maccheroni del 25/11/1999 repertorio n. 165593 trascritto a Massa-Carrara il 29/11/1999 al n. 7168 di reg. part. da potere della società in liquidazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con

Alla società con sede in i beni erano pervenuti per atto di compravendita Notaio Filippo De Martino del 13/12/1993 repertorio n. 17797 trascritto a Massa-Carrara il 31/12/1993 al n. 8241 di reg. part., da potere della società con sede in

Alla società con sede in i beni erano pervenuti per atto di compravendita Notaio Filippo De Martino del 14/12/1988 repertorio n. 13097 trascritto a Massa-Carrara il 04/01/1989 al n. 54 di reg. part., da potere della società con sede in .

Alla società con sede in i beni erano pervenuti per atto di compravendita Notaio Dario Dalle Luche del 1402/06/1980 repertorio n. 19926 trascritto a Massa-Carrara il 11/06/1980 al n. 3096 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appare opportuno segnalare che, considerata la natura condominiale del complesso edilizio, costituito dalle due unità immobiliari oggetto di stima, identificate al mappale 540, nonché dall'unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata al mappale 539, le suddette unità immobiliari potrebbero risultare soggette agli obblighi e agli oneri condominiali derivanti dalla normativa vigente, nonché dalle eventuali disposizioni del regolamento condominiale, ove esistente

Inoltre, si fa presente che, considerata la natura condominiale delle due unità immobiliari oggetto di stima, le opere relative alle condutture delle varie utenze, agli scarichi e, più in generale, a quanto necessario per il funzionamento dei servizi, sia delle singole porzioni immobiliari sia delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate secondo un criterio unitario, conseguentemente, potrebbero sussistere le relative servitù attive e passive, anche per destinazione del padre di famiglia, nonché le ulteriori servitù reciproche, attive e passive, eventualmente derivanti dall'originaria conformazione e destinazione dei luoghi, quali, a titolo esemplificativo, quelle di veduta, diretta e/o obliqua, e quelle relative alle distanze dai reciproci confini, anche qualora inferiori alle distanze minime previste dalla normativa vigente.

Si precisa inoltre quanto segue:

a)- Il fabbricato è ricompreso tra due canali, un aperto l'altro tombato con cui confina inseriti all'interno del reticolo idrografico della Regione Toscana;

b)- Servitù di passo a favore per accedere al bene, costituita con atto Notaio Dario Dalle Luche in data 15/07/1987 repertorio n. 31926, trascritto a Massa-Carrara il 21/07/1987 al n. 4325, "*La società venditrice si riserva, per se e suoi aventi causa, diritto di passo carrabile della larghezza di ml. 5,00 lungo tutto il confine dei mappali 539 e 717 con*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

slargo all'inizio del passo stesso, per accedere e recedere dalla strada all'attigua proprietà verso mare mappale 540.".

c)- presenza di un palo ENEL, si presume sulla proprietà, lungo il confine con il canale tombato lato Massa.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo; pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti comuni.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Montignoso, Agenzia delle Entrate di Massa-Carrara, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Montignoso ha parzialmente informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare tutte le pratiche, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita e presente nei pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità, nell'attuale consistenza, non è dotata del Certificato di Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montignoso, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in forza di C.E. n. 830 del 28/10/1974, pratica non rintracciata presso l'archivio del Comune di Montignoso e pertanto non visionata, successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

a)- Concessione Edilizia n. 243 del 09/05/1981, Pratica Edilizia n. 425 del 1980, rilasciata al conto della società avente per oggetto l'ampliamento e la sistemazione del capannone di cui alla C.E. n. 830 del 28/10/1974 da adibirsi a rimessaggio, manutenzione e costruzione di piccole imbarcazioni. Si precisa che all'interno della documentazione ricevuta è presente la nomina del direttore dei lavori, ma non è presente ne la comunicazione di inizio lavori, ne quella di fine lavori;

b)- Pratica Edilizia n. 633 del 1986, avente per oggetto la realizzazione di una cabina ENEL, rilasciata al conto della società . Si precisa che a seguito del sopralluogo eseguito, si è potuto riscontrate che sulla resede di corredo al capannone, non è presente alcuna cabina ENEL realizzata come da elaborati grafici allegati alla pratica sopra detta. Si precisa che solamente che è presente, lungo il confine lato Massa un palo della corrente elettrica;

c)- Pratica Edilizia n. 667 del 1986, avente per oggetto l'ampliamento e la costruzione di locali per servizi igienici a corredo di capannone industriale, rilasciata al conto della società . Si precisa che per l'ampliamento del capannone è stata asservita una originaria superficie di mq. 6.693 di cui ai mappali catastali, 539/a/b, 540, 276, 740 e 741. Si precisa che nei documenti agli atti viene dichiarato che i mappali 740 e 741 sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stati recentemente acquistati dalla società , il sottoscritto Esperto stimatore a seguito di verifiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara ha appurato che la società non ha mai acquisto detti beni. Si fa presente, comunque, che l'intero capannone è stato interessato da domanda di condono edilizio sotto riportata, inerente l'ampliamento di circa mq. 400 dello stesso;

d)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 3 del 16/05/1988, Pratica Condono Edilizio n. 709 del 28/03/1986, derivante da domanda di condono edilizio del 20/03/1986 Prot. Gen. n. 3350, rilasciata al conto di società , per l'ampliamento di capannone industriale;

e)- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 724/94 n. 1765 del 16/09/1999, Pratica Condono n. 271 del 01/03/1995, derivante da domanda di condono edilizio del 01/03/1995 Prot. Gen. n. 2886, rilasciata al conto di società per la realizzazione all'interno di un capannone artigianale di un blocco servizi-ufficio;

f)- Concessione Edilizia n. 1751 del 15/09/1999 Pratica Edilizia n. 5441 al conto della società per il frazionamento in due unità immobiliari con modifiche prospettiche a capannone. Nomina del direttore lavori Prot. Gen. Ufficio Urbanistica n. 1342 del 26/09/1999; dichiarazione di inizio lavori depositata il 25/09/1999 Prot. Gen. n. 11967. Si vuole precisare che durante il sopralluogo eseguito nell'anno 2026, l'unità non era divisa in due corpi indipendenti, come anche catastalmente rappresentata, ma è un unica unità ad uso magazzino e deposito materiali edili;

g)- D.I.A. ai sensi della Legge 07/08/1990 n. 241 del 29/11/2000, Prot. Gen. Ufficio Urbanistica n. 2145 del 30/11/2000, variante in corso d'opera alla C.E.D. n. 1751 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13/09/1999, per il mutamento della destinazione d'uso tramite la posa in opera di macchinari necessari alla lavorazione ed adeguamento impianto elettrico e di illuminazione, al conto di L'unità immobiliare oggetto di intervento è quella identificata dal mappale 540 sub. 1. Nella documentazione inviata non è presente ne la comunicazione di inizio lavori ne quella di fine lavori. Inoltre si vuole precisare che durante il sopralluogo eseguito nell'anno 2026, l'unità non presentava le caratteristiche di un laboratorio di lavorazione, in quanto non erano presenti i macchinari indicati nella tavole di progetto. L'unità viene utilizzata come magazzino stoccaggio materiali edili.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società , in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano nella tolleranza di Legge ed in parte non rientrano in detta tolleranza;

2)- mancata realizzazione della parete divisoria, dei locali ad uso servizi igenici e separazione impiantistica (elettrico, carroponte) inerenti il frazionamento in due unità immobiliari del capannone. Alla data del sopralluogo il capannone è di fatto un unica entità edilizia;

3)- mancato cambio di destinazione da magazzino a laboratorio, lavori autorizzati con l'ultima D.I.A. sopra rilevata, ma presumibilmente mai realizzati;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4)- diversa distribuzione interna dei locali accessori interni al capannone elevati su due piani, in corso di ristrutturazione, oggetto di domanda di condono edilizio Legge 724/94;

5)- realizzazione senza titolo, lungo il confine con il "*fosso Collettore (4)*", per tutta la lunghezza del capannone, di un porticato chiuso con struttura portante in acciaio e copertura in materiale plastico;

6)- realizzazione senza titolo, in aderenza al capannone di cui al mappale 539, di fabbricato elevato ad un solo piano composto da due ripostigli, disimpegno, bagno e tettoia della superficie di circa mq. 26;

7)- presenza sopra la resede di corredo di varie tettoie con struttura metallica adibite a riparo per materiali edili.

Ai fini della nuova classificazione sismica (ottobre 2005) si precisa che per gli abusi di cui ai punti 5) e 6) non è stato rintracciato il relativo deposito, si fa presente comunque che dall'analisi delle riprese aeree al 2004 il manufatto di cui al punto 6) era già esistente mentre quello di cui al punto 5) era parzialmente realizzato.

A livello prospettico si sono evidenziate alcune difformità, in particolare si segnala la mancanza in alcuni punti del rivestimento metallico presente nelle tavole grafiche dei titoli rilasciati; si precisa comunque che il bene è posto in zona non soggetta a vincolo paesaggistico.

Infine si fa presente che non sono stati ritrovati titoli e/o autorizzazioni inerente le esistenti sistemazioni esterne che corredano il fabbricato, quali cancelli, recinzioni ecc..

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che la struttura in aderenza al capannone lungo il confine lato Viareggio, con il "*fosso Collettore (4)*", debba essere demolita, in quanto la stessa si trova all'interno della fascia di 4 ml. dalla sponda vicina, di completa inedificabilità, come stabilito dalle norme del reticolo idrografico Regione Toscana.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Massa-Carrara, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 07/09/2026, l'immobile di proprietà della società con sede , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 19/02/2026 reg. part. n. 220:

Ipoteca giudiziale iscritta a Massa-Carrara il 19/02/2026 al n. 220 di reg. part. in ordine a decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Lucca del 13/02/2026 repertorio n. 230 a favore della

contro società sede

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso (MS) foglio 17 mappale 540 sub. 1 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappale 540 sub. 3. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 20/03/2026 reg. part. n. 386:

Ipoteca giudiziale iscritta a Massa-Carrara il 20/03/2026 al n. 386 di reg. part. in ordine a decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Padova del 03/03/2026 repertorio n. 926/2026 a favore di con contro società sede in Padova p.IVA gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso (MS) foglio 17 mappale 540 sub. 1 e mappale 540 sub. 3. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 4702:

atto giudiziario trascritto a Massa-Carrara il 16/06/2026 al n. 4702 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della contro società sede in gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso (MS) foglio 17 mappale 540 sub. 1 e mappale 540 sub. 3. A margine dalla nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 2: porzione di capannone ad uso magazzino posto nel Comune di Montignoso (MS), località Renella, via Carlo Paolini n. 24.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Massa-Carrara, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, non sono stati individuati comparabili attinenti o similari al bene oggetto di valutazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per tale motivo, il sottoscritto Esperto Stimatore ha esteso l'ambito territoriale della ricerca, prendendo in esame ulteriori compravendite comparabili e acquisendo informazioni presso professionisti del settore e agenzie immobiliari specializzate.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni raccolte, delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di stima e tenuto di conto di quanto sopra rilevato, si ritiene congruo assumere un valore unitario di mercato compreso tra € 250,00 ed € 300,00 al mq., intervallo ritenuto rappresentativo delle attuali dinamiche del mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche; detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Capannone	mq. 807	100%	mq. 807
Resede a corredo	mq. 2.500	10%	mq. 250
Totale superficie			mq. 1.057

mq. 1.057 x 275,00 €./mq. = €. 290.675,00

Arrotondato ad € 290.000,00 (Euro ducentonovantamila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 2: porzione di capannone ad uso magazzino posto nel Comune di Montignoso (MS), località Renella, via Carlo Paolini n. 24.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€. 290.000,00 - 20% = **€. 232.000,00 (Euro duecentotrentaduemila/00)**.

LOTTO n. 3

DESCRIZIONE E STIMA:

3)- Fondo commerciale corredato da magazzino posto nel Comune di Seravezza (LU), via Campana n. 129 – 133.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo commerciale corredato da separato locale per magazzino, posto al solo piano terra, facente parte di un fabbricato immobiliare di maggiore mole, elevato su tre piani fuori terra oltre vano soffitta, composto da complessive 11 unità immobiliari, ubicato il tutto in Comune di Seravezza (LU), via Campana n. 129 – 133.

Trattasi di fondo commerciale inserito all'interno del condominio composto da un unico vano, con accesso sia dalla via pubblica che dalla loggia condominiale, corredato da piccolo magazzino, anti-bagno, bagno.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del vigente regolamento di condominio, con particolare riferimento al locale ingresso sub. 15 mappale 422; corridoio sub. 16 mappale 422; corridoio sub. 17 mappale 422.

Si accede al fondo commerciale direttamente dalla via Campana dal civico n. 129 ed anche dall'ingresso comune civico n. 133; il magazzino, non direttamente collegato al negozio è accessibile dalla via Campana dal civico 133 ed in seguito attraverso l'ingresso e corridoio comune.

Il fondo commerciale presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 21, ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altezza interna ricompresa tra circa ml. 2,66 (parte più bassa) e ml. 3,84 (parte più alta); il magazzino e servizi hanno una superficie netta a pavimento di circa mq. 8 ed altezza interna che varia dai circa ml. 3,62 (locale magazzino) ed i circa ml. 2,44 (w.c. ed anti-w.c.).

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è inserito nella zona centrale dell'abitato di Seravezza e dista circa Km 8 dalle via di grande scorrimento (autostrada A12).

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Si fa presente che sono in corso lavori di straordinaria manutenzione per il rifacimento delle facciate e del tetto, già deliberati dal condominio ed in corso di realizzazione.

Internamente, il fondo si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, non si rilevano, allo stato attuale, particolari problematiche riconducibili alla salubrità degli ambienti.

Esternamente le facciate del fabbricato, dopo i lavori eseguiti, si presenteranno intonacate e tinteggiate; internamente le pareti verticali sono parte in pietra a faccia vista e parte con intonaco e tinteggiatura; in tutti i locali pavimenti in mattonelle in gres-pocellanato, nel bagno il rivestimento è sempre in gres-porcellanato; la porta-finestra di ingresso dalla strada è in legno e vetro dotata di saracinesca di sicurezza; la porta che immette nell'ingresso comune è in legno, mentre la porta di ingresso al magazzino è in legno e vetro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale magazzino e servizi presenta pareti interne con intonaco e tinteggiatura; si specifica che il w.c. e l'anti-w.c. sono stati interessati nell'anno 2017 da lavori di straordinaria manutenzione, ma alla data del sopralluogo (agosto 2026), gli stessi non erano completamente finiti, infatti mancano alcune rifiniture e le porte interne.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo, eseguito nell'agosto 2026, aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;

b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;

c)- termico e condizionamento: l'impianto termico per il riscaldamento è composto da una stufa a pellet e da split a pompa di calore con unità interna. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

d)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

Il fondo commerciale confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 422 sub. 13; ad ovest via Berti; ad est con ingresso e corridoio comune mappale 422 sub. 15 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub. 16; sud con via Campana, tutti del foglio 33 di Seravezza, salvo se altri o meglio di fatto.

Il locale magazzino e servizi confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 422 sub. 10; ad ovest via Berti; ad est con ingresso e corridoio comune mappale 422 sub. 17; sud con vano scale comune mappale 422 sub. 20 e beni di cui al mappale 422 sub. 13, tutti del foglio 33 di Seravezza, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima, alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026, risulta essere locato alla società in Liquidazione Giudiziale, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, stipulato in data 01/06/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Viareggio in data 30/06/2022 al n. 2816, serie 3T, anno 2022, con un canone annuo pari a € 8.400,00.

La locazione ha decorrenza dal 01/06/2022 al 31/05/2028, con tacito rinnovo per ulteriori sei anni e così di seguito, salvo che intervenga formale disdetta da parte di una delle parti entro sei mesi antecedenti la data di scadenza.

Il contratto è opponibile alla procedura; il sottoscritto Esperto Stimatore è stato informato dal curatore che il Giudice Delegato, con provvedimento del 26/03/2026, ha autorizzato il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale nei confronti della in Liquidazione Giudiziale a recedere dai contratti di locazione degli immobili stipulati con la con efficacia fino al 30/09/2026, salvo eventuali proroghe.

REFERENZE CATASTALI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, al giusto conto della per la piena proprietà, come segue:

- foglio 33 mappale 422 sub. 14, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 31, Rendita Catastale € 272,69.

Dati derivanti da variazione del 17/05/2016 Pratica n. LU0048594 in atti dal 17/05/2016 aggiornamento planimetrico n. 18347.1/2016; variazione toponomastica del 24/10/2006 Pratica n. LU0148569 in atti dal 24/10/2006 n. 17356.1/2006.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 422 sub. 14 deriva dal mappale 422 sub. 5 variazione d'ufficio del 08/09/1982 Pratica n. 31596 in atti dal 13/02/2003 n. 6348.1/1982.

Il mappale 422 sub. 5 è stato trasformato con da variazione del 08/09/1982 Pratica n. 27961 in atti dal 10/02/2003 frazionamento allegato a voltura n. 6348.1/1982; variazione del 08/02/2003 Pratica n. 27940 in atti dal 08/02/2003 variazione per ampliamento n. 4152.1/2003; proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con la stato dei luoghi.

- foglio 33 mappale 422 sub. 11, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 16, Rendita Catastale € 20,45.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 24/10/2006 Pratica n. LU0148569 in atti dal 24/10/2006 n. 17356.1/2006; variazione del 26/02/2003 Pratica n. 00066111 in atti dal 26/08/2003 rettifica classamento proposto n. 12956.1/2003; diversa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distribuzione degli spazi interni del 26/02/2003 Pratica n. 66111 in atti dal 26/02/2003 n. 4904.1/2003;.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 422 sub. 11 deriva dal mappale 422 sub. 5 variazione del 08/09/1982 Pratica n. 27961 in atti dal 10/02/2003 frazionamento allegato a voltura n. 6348.1/1982.

Il mappale 422 sub. 5 è stato trasformato con variazione del 08/02/2003 Pratica n. 27940 in atti dal 08/02/2003 variazione per ampliamento n. 4152.1/2003; proviene dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con la stato dei luoghi, in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni; si fa presente che l'onere di adeguamento della planimetria allo stato dei luoghi con metodologia DOCFA, resta a carico del futuro aggiudicatario.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si fa presente che il mappale 422 ente urbano di mq. 480 è stato interessato da variazione d'ufficio del 02/12/1983 in atti dal 15/11/1985 n. 21283; l'unità proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0072689 del 09/05/2005:

a)- sub. 15 mappale 422: bene comune non censibile, ingresso comune ai sub. 8, 10, 11, 12, 13 e 14;

b)- sub. 16 mappale 422: bene comune non censibile, corridoio-disimpegno comune ai sub. 8, 10, 11, 12 e 13;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c)- sub. 17 mappale 422: bene comune non censibile, corridoio-disimpegno comune ai sub. 8, 10 e 11;

d)- sub. 18 mappale 422: bene comune non censibile, corridoio-disimpegno comune ai sub. 8 e 10;

e)- sub. 19 mappale 422: bene comune censibile, unità in corso di definizione;

f)- sub. 20 mappale 422: bene comune non censibile vano scale comune ai sub 8, 10, 12 e 13.

Si precisa che i beni comuni non censibili di corredo alle unità oggetto di valutazione sono i solo sub. 15, sub. 16 e sub. 17 mappale 422 foglio 33 di Seravezza.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà dei beni sopra riferiti sono pervenuti alla società per atto di costitutivo di Notaio Luigi Cattaneo del 17/12/2021 repertorio n. 31405 trascritto a Pisa il 23/12/2021 al n. 8698 di reg. part., da potere della società

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che i beni erano di proprietà della società , pervenuti per verbale di assemblea straordinaria per la modifica della forma giuridica e della denominazione della società, Notaio Alessandro Beretta Anguissola del 05/05/2017 repertorio n. 564, trascritto a Pisa il 01/06/2017 al n. 6774 di reg. part. da potere della semplificata con sede in ;

Alla società semplificata con sede in i beni erano pervenuti per atto di compravendita immobiliare Notaio Luigi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cattaneo del 25/05/2016 repertorio n. 26292 trascritto a Pisa il 22/06/2016 al n. 706 di reg. part., da potere di .

Alla i beni erano pervenuti per atto di compravendita immobiliare Notaio Luigi Cattaneo del 16/12/2006 repertorio n. 14177 trascritto a Pisa il 28/12/2006 al n. 17855 di reg. part., da potere di

.

Alla sig. i beni erano pervenuti per atto di compravendita immobiliare Notaio Luigi Cattaneo del 15/03/2003 repertorio n. 5016 trascritto a Pisa il 16/04/2003 al n. 6141 di reg. part., da potere di

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di provenienza Notaio Luigi Cattaneo del 17/12/2021 repertorio n. 31405 trascritto a Pisa il 23/12/2021 al n. 8698 di reg. part., redatto in data 10/12/2021 codice identificativo 0000420073; infine si fa presente che non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio denominato cod. fisc. , l'attuale amministratore di condominio, è il ,

che interpellato dal sottoscritto Esperto stimatore, mi ha comunicato:

- che i millesimi generali dell'unità di cui al sub. 14 sono pari a 70,03 millesimi e quelli dell'unità di cui al sub. 11 sono pari a 29,17 millesimi;
- spese medie annue di gestione ordinaria circa € 1.000,00 all'anno;
- sono state deliberate spese straordinarie per il rifacimento del tetto e facciate, lavori in corso di esecuzione, quota della società pari ad € ;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la società alla data della lettera dell'amministratore è ha debito di € 7.658,37.

Per una migliore analisi si rimanda alla documentazione inviata dall'amministratore allegata alla presente relazione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sui beni oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Seravezza, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Seravezza ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità, nell'attuale consistenza, non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Si precisa infine che alcuni titoli edilizi riguardanti i beni del presente lotto, alla data di redazione della presente perizia erano irreperibili come da comunicazione del Comune di Seravezza del 01/09/2026 prot. 23080, allegata alla presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seravezza, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- art. 26 Legge 47/85 n. 27 del 126/06/1994 al conto di , titolo edilizio irreperibile come da lettera sopra citata;

2)- D.I.A. per straordinaria manutenzione del 26/07/1996 n. 13249 al conto di ;

3)- C.I.L.A. del 31/08/2016 Prot. Gen. n. 23593 Pratica n. 8936/16 al conto di semplificata inerente lavori di straordinaria manutenzione per stonacatura, nuova intonacatura, imbiancatura e tinteggiatura delle pareti interne e sostituzione infissi interni. Intervento edilizio ad in entrambe le unità immobiliari;

4)- C.I.L.A. del 08/08/2017 Prot. Gen. n. 20352 Pratica n. 9553/17 al conto di semplificata inerente lavori di straordinaria manutenzione per stonacatura, nuova intonacatura, imbiancatura e tinteggiatura delle pareti interne oltre a nuova tramezzatura interna a divisione dei locali. Intervento edilizio inerente l'unità immobiliare di cui al mappale 422 sub. 11.

Relativamente ai beni oggetto di valutazione di proprietà della società , in riferimento agli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si fa presente solamente che è stata installata inferriata di sicurezza alla porta-finestra che affaccia su via Campana, si precisa però che la zona non è vincolata dal punto di vista ambientale/paesaggistico.

Si ritiene che il negozio ad oggi non rispetti il requisito della accessibilità, in quanto per poter accedere al bene dall'ingresso principale bisogna superare un piccolo dislivello, inoltre la porta di accesso ha dimensioni troppo ridotte per il passaggio di una carrozzina.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/09/2026, l'immobile di proprietà della società

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 549:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 18/02/2026 al n. 549 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della con sede

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 12/03/2026 reg. part. n. 865:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 12/03/2026 al n. 865 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della società con sede in contro con sede gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 8983:

Trascrizione iscritta a Pisa il 16/06/2026 al n. 8983 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della Massa dei Creditori

contro con

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 3: Fondo commerciale corredato da magazzino posto nel Comune di Seravezza (LU), via Campana n. 129 – 133.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 27/10/20226 n. 16504 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 56 mq., in Comune di Seravezza, via Campana n. 169, superficie commerciale circa mq. 86,25 , valore di compravendita € 60.000,00 prezzo medio €/mq. 695,65;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2)- trascrizione del 26/11/2024 n. 16594 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 45 mq., in Comune di Seravezza, via Delatre n. 35, superficie commerciale circa mq. 51,75 , valore di compravendita € 40.000,00 prezzo medio €/mq. 772,95;

3)- trascrizione del 15/07/2021 n. 10722 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 37 mq., in Comune di Seravezza, via Campana n. 32, superficie commerciale circa mq. 55,20 , valore di compravendita € 34.000,00 prezzo medio €/mq. 615,94;

4)- trascrizione del 22/12/2023 n. 18568 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 34 mq., in Comune di Seravezza, Piazza Giosuè Carducci n. 149/a, superficie commerciale circa mq. 110,50 , valore di compravendita € 75.000,00 prezzo medio €/mq. 679,35.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 690,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Negozio	mq. 30	100%	mq. 30
Magazzino + servizi	mq. 14	25%	mq. 7
Totale superficie			mq. 37,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 37,00 x 1.000,00 €./mq. = €. 37.000,00 (Euro trentasettemila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 15% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 3: Fondo commerciale corredato da magazzino posto nel Comune di Seravezza (LU), via Campana n. 129 – 133.

€. 37.000,00 - 15% = € 31.450,00

Arrotondato ad € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00).

LOTTO n. 4

DESCRIZIONE E STIMA:

4)- villetta indipendente divisa in due unità immobiliari in corso di ristrutturazione, posta nel Comune di Seravezza (LU), via Nerino Garbuio n. 175

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su villetta indipendente libera su quattro lati, elevata su due piani fuori terra, divisa in due unità per civile abitazione, in corso di ristrutturazione, ubicato il tutto in Comune di Seravezza (LU), Nerino Garbuio n. 175.

Trattasi di villetta indipendente libera su quattro lati, elevata su due piani fuori terra, divisa in due unità per civile abitazione, in corso di ristrutturazione, le unità sono così composte:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- unità n. 1 fronte via Nerino Garubio: la stessa è allo stato grezzo, sono presenti sia al piano terra che al piano primo controparti in cartongesso sui muri perimetrali esterni ed il muro a confine con l'altra u.i.; internamente sono state realizzate le pareti divisorie dei futuri locali in cartongesso, sono stesi parte dei gargarozzi dell'impianto elettrico, la scala interna di collegamento al piano primo è in cemento armato; l'abitazione è corredata da porticato al piano terra e terrazza al piano primo;

- unità n. 2 retro via Nerino Garubio: la stessa è allo stato grezzo, sono presenti sia al piano terra che al piano primo contro-pareti in cartongesso sui muri perimetrali esterni ed il muro a confine con l'altra u.i.; internamente sono state realizzate le pareti divisorie dei futuri locali in cartongesso, sono stesi parte dei gargarozzi dell'impianto elettrico ed alcune tubazioni di quello termo-idraulico, la scala interna di collegamento con il piano primo è in cemento armato; l'abitazione è corredata da ampia terrazza al piano primo.

La struttura esterna della villetta è ultimata al grezzo, le pareti verticali sono intonacate, prive di tinteggiatura, il solaio di copertura è ultimato con sovrastante manto di cotto, non è stato possibile appurare se sono stati installati di dispositivi anti-caduta.

La struttura portante della villetta è realizzata parte in laterizio e parte in cemento armato, solai in latero-cemento; dall'analisi dei titoli edilizi rintracciati è emerso che è presente una zona seminterrata sotto la villetta, resa inaccessibile con funzione di vespaio del fabbricato.

La resede esterna di corredo, sui quattro lati liberi, praticamente è un'area di cantiere, recintata parte dalla vecchia recinzione di corredo e parte con la recinzione metallica di cantiere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le unità, una volta ultimate, saranno dotate dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si accede alla villetta direttamente dalla via Nerino Garubio dal civico 175, si precisa però che attualmente l'immobile non è dotato della targhetta del numero civico.

L'unità n. 1 presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 42 a piano compresa l'area occupata dalla scala, ed altezza interna al piano terra di circa ml. 2,88 ed al piano primo ricompresa tra circa ml. 2,35 (parte più bassa) e circa ml. 3,50 (parte più alta), porticato al piano della della superficie di circa 18 mq. e terrazzo al piano primo di circa mq. 18.

L'unità n. 2 presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 70 compresa l'area occupata dalla scala ed altezza interna circa di ml. 2,90; al piano primo superficie netta a pavimento di circa mq. 35 ed altezza ricompresa tra circa ml. 2,35 (parte più bassa) e circa ml. 3,50 (parte più alta), terrazza della superficie di circa mq. 36.

Si fa presente che il corpo di fabbrica in aderenza con il confine nord-est, distinto dal mappale 17 sub. 5, è stato completamente demolito senza recupero della volumetria con S.C.I.A. del 04/12/2025 Prot. n. 33292 Pratica n. 33292/2025.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 3 dell'abitato di Seravezza e dista circa Km 5 dalle via di grande scorrimento (ingresso autostrada A12).

Considerando il generale stato di conservazione, la struttura portante della villetta nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Il sottoscritto Esperto stimatore a puro titolo indicativo e non esaustivo, fa presente che per ultimare le unità, precisando che con il vocabolo "ultimare" comprende ogni e qualsiasi lavorazione per dare l'opera compiuta e renderla perfettamente abitabile e/o agibile, anche se non indicata nell'elenco di cui sotto:

- fornitura e posa in opera degli intonaci interni e/o rasatura;
- fornitura e posa della tinteggiatura esterna ed interna;
- completamento di opere di lattoneria;
- completamento delle pareti divisorie;
- realizzazione del massetto per la posa dei pavimenti;
- fornitura e posa in opera di materassino acustico;
- fornitura e posa in opera di pavimenti e di rivestimenti;
- fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa;
- fornitura e posa in opera di sanitari, di radiatori e caldaie;
- completamento dell'impianto elettrico mediante il passaggio dei gargarozzi, fili, dei flutti e quadro elettrico;
- fornitura e posa di infissi esterni;
- fornitura e posa in opera di infissi interni;
- fornitura e posa in opera di persiane, dove previste;
-fornitura e posa dei parapetti delle terrazze;
- tinteggiatura interna ed esterna;
- realizzazione della sistemazione della resede esterna, compresa la recinzione di confine;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- allacci alle utenze.

A livello di forniture si fa presente:

a)- fognatura: la pubblica fognatura è passante in zona;

b)- idrico: il pubblico acquedotto è passante in zona;

c)- gas: in zona è presente la rete di gas metano.

CONFINI:

La villetta confina nel complesso nord-est con beni di cui ai mappali 1536 e 3565; a nord-ovest e sud-ovest con beni di cui al mappale 3659; a sud-est con via Nerino Garubio e beni di cui al mappale 1536, tutti del foglio 17 di Seravezza, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima, alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026, risulta libero da locazioni e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, al giusto conto della per la piena proprietà, come segue:

- foglio 41 mappale 17 sub. 4, categoria F/4 privo di Rendita Catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 17 sub. 4 deriva dalla soppressione del mappale 17 sub. 1 per variazione della destinazione da A/3-abitazione di tipo economico a F/4-unità in corso di definizione del 24/01/2025 Pratica n. LU0006280 in atti dal 27/01/2025 n. 6280.1/2025.

Il mappale 17 sub. 1 deriva dal mappale 17 intero per variazione per divisione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione del 27/11/2009 Pratica n. LU0207586 in atti dal 27/11/2009 n. 17597.1/2009.

Il mappale 17 intero proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- foglio 41 mappale 17 sub. 5, categoria F/4 privo di Rendita Catastale.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 17 sub. 5 deriva dalla soppressione del mappale 17 sub. 2 per variazione della destinazione da C/3-laboratori per arti e mestieri a F/4-unita' in corso di definizione del 21/01/2025 Pratica n. LU0004971 in atti dal 22/01/2025 n. 4971.1/2025.

Il mappale 17 sub. 2 deriva dal mappale 17 intero per variazione per divisione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione del 27/11/2009 Pratica n. LU0207586 in atti dal 27/11/2009 n. 17597.1/2009.

Il mappale 17 intero proviene dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Trattandosi di unità con categoria F/4, ed essendo l'immobile in corso di ristrutturazione non sono presenti le relative planimetrie catastali, ma esclusivamente l'elaborato planimetrico, che però non rappresenta l'attuale consistenza della villetta. Si fa presente che l'onere di adeguamento dell'elaborato planimetrico allo stato dei luoghi con metodologia DOCFA, resta a carico del futuro aggiudicatario.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 17 ente urbano di mq. 510 deriva dal medesimo mappale 17 di mq. 510 Tipo Mappale del 13/01/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pratica n. LU0001831 in atti dal 13/01/2025 presentato il 13/01/2025 n. 1831.1/2025 e precedente Tipo Mappale del 18/11/2009 Pratica n. LU0199176 in atti dal 18/11/2009 presentato il 13/11/2009 n. 199176.1/2009.

Il mappale 17 di mq. 510 qualità ente urbano proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

La mappa catastale nel cosiddetto formato "wegis" non rappresenta il reale stato dei luoghi in quanto il fabbricato di cui al mappale 17 sub. 5 è stato demolito, pertanto resta l'onere di adeguamento della mappa catastale allo stato dei luoghi con metodologia PREGEO a carico del futuro aggiudicatario.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. LU0006280 del 24/01/2025:

a)- sub. 3 mappale 17: bene comune non censibile, resede comune ai sub. 1 e sub. 2 ad oggi soppressi e sostituiti dagli odierni su. 3 e sub. 4.

Come sopra già specificato l'elaborato planimetrico di cui sopra non rappresenta la reale consistenza dello stato dei luoghi.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà dei beni sopra riferiti sono pervenuti alla società con sede in per atto di compravendita immobiliare Notaio Luigi Cattaneo del 13/02/2025 repertorio n. 34368 trascritto a Pisa il 18/02/2025 al n. 2140 di reg. part., da potere della , compravendita in attuazione del preliminare di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita, atto Notaio Luigi Cattaneo del 29/11/2024 repertorio n. 34155 trascritto a Pisa il 04/12/2024 al n. 17098 di reg. part..

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che i beni erano di proprietà della ed altri, pervenuti per successione del

Denuncia di Successione n. 21 vol. 12 registrata a Pietrasanta il 26/09/2003 e trascritta a Pisa il 15/12/2003 al n. 16622 di reg. part. e successivo atto di divisione beni immobili Notaio Umberto Guidugli del 05/06/2006 repertorio n. 106298 trascritto a Pisa il 22/06/2006 al n. 8557 di reg. part..

Si fa presente che per la successione sopra menzionata non è stata rintracciata la relativa accettazione tacita di eredità.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto la villetta oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale della villetta oggetto di stima, che le future unità immobiliari saranno sottoposte agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale della villetta oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni delle due unità in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corso di realizzazione, potrebbero essere realizzate con criterio unitario e quindi verranno a costituirsi le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come verranno ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che le unità immobiliari non sono attualmente dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e che non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti. Si precisa, altresì, che allo stato attuale, tali documentazioni non risultano rilasciabili, in quanto gli impianti presenti nelle unità immobiliari non sono stati ultimati e, conseguentemente, non risultano funzionanti.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica della villetta, del posizionamento della stessa e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Seravezza, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Seravezza ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità, nell'attuale consistenza, non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa infine che alcuni titoli edilizi riguardanti i beni del presente lotto, alla data di redazione della presente perizia erano irreperibili come da comunicazione del Comune di Seravezza del 01/09/2026 prot. 23080, allegata alla presente relazione.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seravezza, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, la villetta nel suo complesso è stata costruita in epoca precedente al 01/09/1967, immobile di antica costruzione, ampliato con Licenza Edilizia n. 21/98 Prot. n. 1179 del 1958 e successiva Licenza Edilizia n. 20/98 Prot. n. 1585 del 1958 per la realizzare una tettoia; successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 186 del 05/07/2006 Prot. n. 3490 di cui è stato chiesto l'annullamento con domanda del 10/06/2010 Prot. n. 12175 integrata in data 21/06/2010 Prot. n. 13118, di seguito annullata con Determina n.. 707 del 30/06/2010;

2)- Domanda di Condono Edilizio Legge 47/85 presentata in data 30/09/1986 Prot. n. 14932 Pratica n. 1734, richiesta da , archiviata in data 29/06/2017;

3)- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 42 del 30/06/2010 rilasciata al conto di a seguito di domanda del 08/01/2010 prot. Gen. n. 260, riguardante modifiche interne ed esterne al fabbricato di civile abitazione, compreso il volume adiacente al fabbricato con destinazione d'uso laboratorio marmi;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4)- D.I.A. Prot. Gen. n. 7709 del 17/04/2008 rilasciata al conto di , per la sopraelevazione del sottotetto a fabbricato di civile abitazione. Richiesta di archiviazione della D.I.A. presentata dalla e protocollata presso il Comune di Seravezza in data 14/06/2008 Prot. Gen. n. 12327. Richiesta accolta dal Comune di Seravezza in data 03/07/2008 Prot. n. 13624;

5)- Permesso di Costruire n. 5 del 28/01/2011 rilasciato al conto di , per lavori di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e frazionamento riguardante fabbricato ad uso civile abitazione esistente e ristrutturazione edilizia del fabbricato artigianale. Comunicazione inizio lavori del 11/06/2011 Prot. Gen. n. 11912; richiesta di proroga di due anni del termine di fine lavori ai sensi del Decreto del Fare Legge n. 69 del 21/06/2013, del 21/05/2014 Prot. Gen. n. 10626;

6)- Progetto deposito stato finale del 10/06/2016 Prot. Gen. n. 16429 al conto di Guglielmi Anna, relativo all'intervento di addizione volumetrica, ristrutturazione edilizia, frazionamento unità abitativa. Comunicazione di fine lavori certificato di conformità del 10/06/2016 Prot. Gen. n. 16427 (lavori terminati in data 10/06/2016);

7)- S.C.I.A. n. 33292/2025 del 04/12/2025 Prot. Gen. n. 33292 al conto della società inerente la demolizione del fabbricato ad uso artigianale laboratorio marmo senza il recupero della volumetria (beni distinto catastalmente al foglio 17 mappale 41 sub. 5);

8)- Comunicazione Inizio Lavori n. 10147/2026 del 13/04/2026 Prot. Gen. n. 10147 al conto della società per opere di manutenzione ordinaria alle gronde in legno, tracce su tutte le facciate per alloggiamento cavi elettrici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per illuminazione esterna e verniciature di tutto il fabbricato bifamiliare. Titolo in corso di validità con dichiarazione inizio lavori del 13/04/2026;

9)- C.I.L.A. n. 15319/2026 del 04/06/2026 Prot. n. 15319 al conto della società per l'arretramento della recinzione esistente con apertura di nuovo passo carrabile e pedonale e modifiche al cancello carrabile esistente a fabbricato bifamiliare. Inizio lavori dichiarato per il 08/06/2026. Si fa presente che il titolo è in corso di validità, ma alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto Esperto stimatore, a fine agosto 2026, i lavori di cui alla C.I.L.A. sopra detta non erano inizianti in quanto il cantiere pareva essere in completo stato di abbandono.

Relativamente ai beni oggetto di valutazione di proprietà della società in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente ed esternamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche, si precisa che dette differenze parte rientrano e parte non rientrano nella tolleranza di Legge. Si vuole comunque precisare che trattandosi di una struttura al grezzo inserita in un cantiere edile pertanto non è stato possibile stabilire quale sia il reale piano di campagna esterno e piano di calpestio interno, punti di riferimento nella misurazione delle varie altezze.

2)- realizzazione di tramezzi interni divisori senza titolo edilizio;

3)- parziale stesura degli impianti elettrici e termo-idraulici senza titolo edilizio.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, si fa presente che la zona non è vincolata dal punto di vista ambientale/paesaggistico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/09/2026, l'immobile di proprietà della società

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 549:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 18/02/2026 al n. 549 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della

con sede in

contro con sede in

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 12/03/2026 reg. part. n. 865:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 12/03/2026 al n. 865 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della società con sede contro con sede gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 8983:

Trascrizione iscritta a Pisa il 16/06/2026 al n. 8983 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della Massa dei Creditori

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 4: villetta indipendente divisa in due unità immobiliari in corso di ristrutturazione, posta nel Comune di Seravezza (LU), via Nerino Garbuio n. 175.

Per meglio specificare, la villetta sarà comparata con immobili del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

In base alle condizioni delle strutture, finiture ed impianti presenti, il sottoscritto Esperto stimatore può ipotizzare il valore di mercato della stessa nell'ipotesi che alla data odierna fossero terminati i lavori; non essendo però terminati è necessario applicare un deprezzamento del valore che tenga conto di questo aspetto.

In breve, verrà applicato il Valore di Trasformazione, cioè quel metodo di stima che valuta il bene suscettibile di una variazione attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Per il costo di trasformazione verrà considerata un percentuale di deprezzamento.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1)- trascrizione del 29/12/2021 n. 19517 di reg. part. unità di categoria A/2, consistenza 7 vani, in Comune di Seravezza, via Menchini, 18/A, superficie commerciale circa mq. 152 , valore di compravendita € 345.000,00 prezzo medio €/mq. 2.269,74;

2)- trascrizione del 15/06/2023 n. 8559 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4 vani, in Comune di Seravezza, via De Gasperi n. 1088, superficie commerciale circa mq. 69 , valore di compravendita € 210.000,00 prezzo medio €/mq. 3.043,48.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 2.656,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 2.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Unità n. 1	mq. 110	100%	mq. 110
Porticato di corredo	mq. 18	30%	mq. 5,40
Terrazzo di corredo	mq. 18	30%	mq. 5,40
Unità n. 2	mq. 127	100%	mq. 127
Terrazzo di corredo	mq. 36	30%	mq. 10,80
Totale superficie			mq. 258,60

mq. 258,60 x 2.000,00 €./mq. = €. 517.200,00

A seguito del sopralluogo effettuato nella agosto 2026, in considerazione dello stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avanzamento dei lavori e di tutto quanto sopra rilevato, si può quantificare il deprezzamento per le opere da eseguire nella misura del 70% del valore stimato.

€. 517.200,00 x 60% = €. 310.320,00

€. 517.200,00 – 310.320,00= €. 206.880,00

Arrotondato ad € 207.000,00 (Euro duecentosettemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza sulla proporzionale quota di comproprietà ai sensi dall'articolo 1117 del C.C., su tutte quelle parti comuni della villetta, come per legge, uso e destinazione quali aree esterne uso parcheggio e viabilità, camminamenti pedonali ecc,. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 4: villetta indipendente divisa in due unità immobiliari in corso di ristrutturazione, posta nel Comune di Seravezza (LU), via Nerino Garbuio n. 175.

€. 207.000,00 - 20% = € 165.600,00

Arrotondato ad € 166.000,00 (Euro centosessantaseimila/00).

LOTTO n. 5

PREMESSA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In via preliminare, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene opportuno precisare che, allo stato attuale, catastalmente il bene oggetto del presente lotto risulta censito come ufficio, categoria catastale A/10.

Tuttavia, nel corso degli accertamenti eseguiti, sono emersi alcuni elementi documentali ed urbanistico-edilizi che rendono necessario un approfondimento in merito all'effettiva destinazione del bene, conseguentemente, alla destinazione da assumere ai fini della presente valutazione estimativa.

In particolare, nell'atto di provenienza, e precisamente nell'atto a rogito Notaio Roberto Tolomei del 08/10/1987 repertorio n. 38971, trascritto a Pisa in data 15/10/1987 al n. 8189 di reg. part., il bene oggetto del presente lotto viene descritto come: "*.....posto al piano terreno, composto da un locale uso fondo, con adiacente piccolo ripostiglio....*".

La definizione di "fondo", nell'accezione tradizionalmente utilizzata nella prassi edilizia ed immobiliare, individua generalmente un locale posto al piano terreno, destinato ad attività commerciale, deposito, magazzino od altra attività assimilabile, a seconda delle caratteristiche e dell'effettivo utilizzo del bene.

Acquisite le planimetrie catastali storiche, si evince che non le stesse non riportano indicata la destinazione dei locali, dalla visura catastale che riporta i dati fino al 1987, viene censito come C/2, nell'atto del 1987 sotto citato come detto si parla di "fondo", pertanto non è chiaro se vi sia stata una inesattezza catastale e tale unità fosse di fatto un fondo commerciale; urbanisticamente non si sono rintracciati titoli che confermassero la natura commerciale dell'immobile, salvo quanto dichiarato sugli atti.

Nei successivi atti di provenienza, invece, si rileva una diversa qualificazione del bene; in particolare, nell'atto di provenienza alla società

sotto citato, in particolare nella relazione tecnica di compravendita di cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'Allegato "B" dell'atto, il cespite viene descritto quale: "*.....ente immobiliare ad uso magazzino, con annesso bagno posto al piano terra della .....*".

Tale descrizione risulta peraltro non coerente con quella contenuta nel corpo dell'atto, nel quale il medesimo bene viene individuato come: "*.....ufficio con ripostiglio.....*".

Si evidenzia, inoltre, che dalle verifiche effettuate sotto il profilo urbanistico-edilizio non è stato rintracciato alcun titolo abilitativo dal quale risulti formalmente autorizzata una trasformazione della destinazione d'uso originaria del bene, da fondo/magazzino ad ufficio.

Alla luce della documentazione esaminata, delle risultanze catastali storiche e degli atti di provenienza sopra richiamati, nonché in assenza di un titolo edilizio rintracciato che attesti il cambio di destinazione d'uso a ufficio, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene pertanto opportuno, ai soli fini della presente valutazione estimativa, assumere quale riferimento la destinazione di fondo/magazzino, in quanto maggiormente coerente con la documentazione storica e con gli elementi oggettivi emersi nel corso degli accertamenti.

Resta fermo che la situazione catastale attuale, che individua il bene nella categoria A/10 – Uffici e studi privati, dovrà essere considerata nell'ambito della complessiva analisi della regolarità catastale ed urbanistico-edilizia del cespite, come meglio sotto illustrato.

DESCRIZIONE E STIMA:

5)- Fondo/magazzino, posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 8.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su fondo/magazzino, posto al solo piano terra, facente parte di un fabbricato immobiliare di maggiore mole di antica costruzione a schiera con altri similari tra loro, elevato su tre piani fuori terra compreso il terrestre, ubicato il tutto in Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 8.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di fondo/magazzino, utilizzato come locale direzionale (ufficio) in contesto di un piccolo condominio costituito da complessive numero 4 unità, composto da un unico vano utilizzato come ufficio, disimpegno e bagno.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si accede all'unità direttamente da via del Palazzo dal civico n. 8.

Il fondo/magazzino presenta una superficie netta a pavimento di circa mq. 48, ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 3,75 (zona ufficio) e ml. 2,40 (zona disimpegno e w.c.).

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è inserito nell'abitato di Seravezza e dista circa Km 8 dalle via di grande scorrimento (ingresso autostradale Versilia della autostrada A12).

Considerando il generale stato di conservazione, il condominio nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente, il fondo/magazzino si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, non si rilevano, allo stato attuale, particolari problematiche riconducibili alla salubrità degli ambienti.

Esternamente il fabbricato, nella facciata principale, si presenta intonacato e tinteggiato; internamente le pareti verticali sono parte in pietra a faccia vista e parte con intonaco e tinteggiatura, nel bagno le pareti sono a gesso tipo “stucco veneziano”; in tutti i locali pavimenti in mattonelle tipo gres-porcellanato, nel bagno il rivestimento è presente solo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella cabina doccia in muratura; la porta-finestra di ingresso è in metallo e vetro doppio; le porte interne sono in legno.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;

b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;

c)- termico e condizionamento: l'impianto termico per il riscaldamento è composto da una stufa a pellet e da split a pompa di calore. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

d)- elettrico: impianto elettrico parte sotto traccia e parte esterno in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- acqua calda sanitaria: la fornitura di acqua calda per il bagno avviene tramite boiler elettrico;

f)- da quanto potuto vedere in sede di sopralluogo, pare, che il locale sia corredato da impianto di allarme e telecamere di video sorveglianza. Si precisa che per detti impianti non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

Il fondo/magazzino confina nel complesso a nord con via del Palazzo; ad ovest con vano scale condominiale e beni di cui al mappale 880; ad est con beni di cui al mappale 588; sud con beni di cui al mappale 881, tutti del foglio 33 di Seravezza, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima, alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026, risulta libero da locazioni e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, al giusto conto della con sede in per la piena proprietà, come segue:

- foglio 33 mappale 586 sub. 6, categoria A/10, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq. 67, Rendita Catastale € 384,76.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 16/05/2013 Pratica n. LU0111408 in atti dal 16/05/2013 n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

73111.1/2013; variazione nel classamento del 18/03/2008 Pratica n. LU0061137 in atti dal 18/03/2008 n. 3812.1/2008.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 586 sub. 6 deriva dal mappale 586 sub. 1 variazione della destinazione del 17/05/2007 Pratica n. LU0104598 in atti dal 17/05/2007 da magazzino e locale di deposito ad uffici e studi privati n. 7076.1/2007.

Il mappale 586 sub. 1 è stato oggetto di frazionamento del 16/09/1987 in atti dal 01/06/1990 in vista di trasferimento di DVAR n. 11688/1987; variazione per ampliamento del 17/07/1987 in atti dal 01/06/1990 annessione di resede comune COVAR n. 9847/1987; proveniente dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con la stato dei luoghi, in quanto la destinazione del locale principale è ufficio e non fondo/magazzino, inoltre la categoria catastale oggi in atti contrasta con la destinazione urbanistica rilevata (fondo/magazzino C/2), pertanto resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere e la spesa dell'aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 586 ente urbano di mq. 185 è stato oggetto di revisione di elementi censuari del 10/06/2021 Pratica n. LU0039099 in atti dal 11/06/2021 correzione grafica n. 38828.1/2021; tipo mappale in atti dal 07/07/1988 T.M. (n. 6.1/1987.

Infine il mappale 586 di mq. 185 deriva dall'originario mappale 586 di mq. 310 per frazionamento in atti dal 12/04/1988 D.V. n. 6655/87 n. 30.2/1987; il mappale 586 di mq. 310 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che per il mappale 586 suddiviso in subalterni, non è presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, l'elaborato planimetrico, pertanto non sono costituite con una propria rappresentazione catastale gli eventuali beni comuni non censibili presenti.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene sopra riferito sono pervenuti alla società con sede in per atto di costitutivo di Notaio Luigi Cattaneo del 17/12/2021 repertorio n. 31405 trascritto a Pisa il 23/12/2021 al n. 8698 di reg. part., da potere della .

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa che i beni erano di proprietà della , pervenuti per atto di compravendita, Notaio Luigi Cattaneo del 15/09/2005 repertorio n. 11389, trascritto a Pisa il 26/09/2005 al n. 11992 di reg. part. da potere della sig.ra

Alla i beni erano pervenuti parte per atto di trasferimento diritti reali a seguito di separazione tra coniugi Notaio Valerio Verrati del 11/03/2003 repertorio n. 17537, trascritto a Pisa il 13/03/2003 al n. 4227 di reg. part., e parte per atto di compravendita Notaio Rodolfo Tolomei del 08/10/1987 repertorio n. 38971, trascritto a Pisa il 15/10/1987 al n. 8189 di reg. part.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di provenienza Notaio Luigi Cattaneo del 17/12/2021 repertorio n. 31405 trascritto a Pisa il 23/12/2021 al n. 8698 di reg. part., redatto in data 10/12/2021 codice identificativo 0000420075 classe energetica G; infine si fa presente che non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare, pur essendo inserita all'interno di un fabbricato avente caratteristiche condominiali, non risulta soggetta a specifiche tabelle millesimali.

Si ritiene, tuttavia, che alla stessa competano, pro-quota, gli oneri e le spese relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e degli elementi costruttivi da considerarsi comuni, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le facciate, la copertura, il tetto ed ogni altra parte comune del fabbricato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dai titoli di provenienza.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sui beni oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Seravezza, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Seravezza ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità, nell'attuale consistenza, è dotata di Attestazione di Abitabilità/Agibilità, a firma del Geom. si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d'Arte, quanto non fornite nella documentazione inviata dal Comune di Seravezza a seguito dell'accesso agli atti eseguito.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seravezza, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- D.I.A. n. 2862/05 del 08/10/2005 Prot. Gen. n. 23399 al conto di per lavori consistenti nella trasformazione vano ad uso ripostiglio avente h 2,00 ml. In vano ad uso servizio igienico avente h pari a 2,40 ml., nuova altezza ottenuta mediante scavo fino alla profondità necessaria. Comunicazione inizio lavori del 26/01/2006 Prot. Gen. n. 2249; fine lavori ed attestazione di agibilità depositata con allegati in data 08/09/2007 al n. 19996 di Prot. Gen. (si precisa che il Comune di Seravezza non ha inviato la documentazione allegata alla fine lavori sopra detta);

2)- S.C.I.A. Prot. Gen. n. 11261/2021 del 19/11/2021 Prot. Gen. 28678 al conto di e per opere di manutenzione straordinaria eseguite in un immobile per civile abitazione posto al piano primo e mezzanino ed uno a carattere direzionale posto a piano terra. Si precisa che non è stata rintracciata la comunicazione di fine lavori;

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

, in riferimento agli elaborati grafici forniti, di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge del 6%;

2)- cambio di destinazione da fondo/magazzino ad ufficio;

3)- mancata realizzazione della scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e l'unità posta la piano primo;

4)- demolizione di tramezzatura e pareti a vetro, divisorie interne che erano presenti nel vano principale;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa che la zona non è vincolata dal punto di vista ambientale/paesaggistico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/09/2026, l'immobile di proprietà della società

risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 549:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 18/02/2026 al n. 549 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della

con sede in

con sede in

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 12/03/2026 reg. part. n. 865:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 12/03/2026 al n. 865 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della

contro

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 8983:

Trascrizione iscritta a Pisa il 16/06/2026 al n. 8983 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della Massa dei Creditori

contro con sede in

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda”

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 5: Fondo/magazzino, posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 8.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 27/10/20226 n. 16504 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 56 mq., in Comune di Seravezza, via Campana n. 169, superficie commerciale circa mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

86,25 , valore di compravendita € 60.000,00 prezzo medio €/mq. 695,65;

2)- trascrizione del 26/11/2024 n. 16594 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 45 mq., in Comune di Seravezza, via Delatre n. 35, superficie commerciale circa mq. 51,75 , valore di compravendita € 40.000,00 prezzo medio €/mq. 772,95;

3)- trascrizione del 15/07/2021 n. 10722 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 37 mq., in Comune di Seravezza, via Campana n. 32, superficie commerciale circa mq. 55,20 , valore di compravendita € 34.000,00 prezzo medio €/mq. 615,94;

4)- trascrizione del 22/12/2023 n. 18568 di reg. part. unità di categoria C/1, consistenza 34 mq., in Comune di Seravezza, Piazza Giosuè Carducci n. 149/a, superficie commerciale circa mq. 110,50 , valore di compravendita € 75.000,00 prezzo medio €/mq. 679,35.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 690,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Fondo/magazzino	mq. 64	100%	mq. 64
Totale superficie			mq. 64

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 64 x 1.000,00 €./mq. = €. 64.000,00 (Euro sessantaquattromila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 5: Fondo/magazzino, posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 8.

€. 64.000,00 - 20% = € 51.200,00

Arrotondato ad € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00).

LOTTO n. 6

DESCRIZIONE E STIMA:

6)- Civile abitazione corredata da magazzino posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 86 - via Uccelliera snc.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, corredato da magazzino, posto al piano terra, facente parte di un fabbricato immobiliare di maggiore mole di antica costruzione a schiera con altri similari tra loro, suddiviso in complessive numero 3 u.i., elevato su due piani fuori terra compreso il terrestre, ubicato il tutto in Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 86 e via Uccelliera snc.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1)- Abitazione: posta al solo piano primo accessibile da ballatoio e resede esclusiva di corredo, che immette nella via pedonale denominata Uccelliera senza civico.

L'unità è al grezzo in corso di ristrutturazione e sarà composta una volta finiti i lavori, da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera; corredata da bassa soffitta accessibile da botola sul solaio e da resede parte lastricata in porfido e parte cementata, quest'ultima è anch'essa oggetto di lavori edili consistenti nel rifacimento di un piccolo muro di sostegno.

Internamente l'appartamento presenta contro-pareti in cartongesso sui muri perimetrali esterni ed il muro a confine con l'altra u.i.; internamente sono state realizzate le pareti divisorie dei futuri locali in cartongesso, è passato sia l'impianto elettrico sia quello termo-idraulico, ed è stato realizzato il massetto.

La struttura esterna non è stata interessata da lavori, sono stati solamente asportati gli infissi esterni; internamente le pareti sono da intonacare e/o rasare, prive di tinteggiatura, il contro-soffitto non è stato installato, ed è solamente presente l'intelaiatura di sostegno.

La resede esterna di corredo, posta sul lato sud, praticamente è un'area di cantiere, recintata parte dalla vecchia recinzione di corredo e parte con la recinzione metallica di cantiere.

L'appartamento presenta una superficie a pavimento, escluso murature perimetrali e comprensiva di tramezzature interne di circa 48 mq. ed altezza libera di circa ml. 3,20.

Il sottoscritto Esperto stimatore a puro titolo indicativo e non esaustivo, fa presente che per ultimare le unità, precisando che con il vocabolo “ultimare” comprende ogni e qualsiasi lavorazione per dare l'opera compiuta e renderla perfettamente abitabile e/o agibile, anche se non indicata nell'elenco di cui sotto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- fornitura e posa in opera degli intonaci interni e/o rasatura;

- fornitura e posa della tinteggiatura interna;

- fornitura e posa in opera di pavimenti e di rivestimenti;

- fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa;

- fornitura e posa in opera di sanitari, di radiatori e caldaie;

- completamento dell'impianto elettrico mediante il passaggio fili, dei flutti e quadro elettrico;

- fornitura e posa di infissi esterni;

- fornitura e posa in opera di infissi interni;

- fornitura e posa in opera di persiane, dove previste;

- tinteggiatura interna;

- sistemazione della della resede esterna;

- eventuali allacci alle utenze.

2)- magazzino: posto al solo piano primo accessibile direttamente da via del Palazzo dal civico n. 86.

L'unità è attualmente interessata da alcuni lavori edili ed è composta, da ampio magazzino con accesso carrabile, anti-w.c. e w.c., corredato da corte privata e numero due ripostigli, si fa presente che l'unità è posta sopra l'appartamento descritto al punto 1) del presente lotto.

Internamente il magazzino presenta una pavimentazione in scaglie di marmo, la parte bassa dell'intonaco interno è stato demolito e sono presenti tracce e fori provenienti dall'appartamento soprastante; la scala di accesso al disimpegno è stata rimossa e l'esistente anti-w.c. e w.c. sono stati oggetto di alcuni lavori, ma sono sempre presenti sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i pavimenti in mattonelle di monocottura, sia il rivestimento del bagno in mattonelle di marmo.

Il locale principale è dotato di ingresso carrabile tramite saracinesca metallica, l'altro infisso esterno che immette nella corte privata è in legno e vetro; gli infissi interni sono in legno e vetro.

A livello impiantistico si precisa che è presente impianto elettrico esterno in canaletta, colonnina per la ricarica elettrica; l'impianto idraulico viste le condizioni interne si presume che non sia funzionante, non è presente impianto di riscaldamento.

Il magazzino presenta una superficie netta a pavimento di circa 45 mq. ed altezza libera ricompresa tra i circa ml. 3,75 (magazzino) ed i circa ml. 2,97 (anti-w.c. e w.c.); i ripostigli di corredo, ad oggi non interessati dai lavori edili, hanno una complessiva superficie di circa 12 ed altezza libera ricompresa tra i circa ml. 1,90 ed i circa ml. 2,69.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è inserito nella zona centrale dell'abitato di Seravezza e dista circa Km 8 dalle via di grande scorrimento (autostrada A12).

Considerando il generale stato di conservazione, la struttura portante della fabbricato, nella sua interezza, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

In generale si precisa che:

a)- la struttura esterna non è stata interessata da lavori, sono stati solamente asportati gli infissi esterni dell'appartamento oggetto di stima;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b)- a struttura portante dell'interno fabbricato, cui sono parte i beni oggetto di valutazione si presume, vista l'epoca di realizzazione, che sia in struttura mista pietra e laterizio, il tetto è della tipologia a padiglione con sovrastante manto di cotto.

c)- le unità sono dotate dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, con particolare riferimento al piccolo passo comune mappale 601 sub. 13 bene comune non censibile ai sub. 5, 6 e 7 ed ai sub. 11 e 12 del mappale 601;

d)- Si fa presente che le unità alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026 avevano le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

Forniture, per i beni oggetto di valutazione, si fa presente:

i)- fognatura: le unità risultano allacciate alla pubblica fognatura passante in zona;

ii)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;

iii)- gas: l'appartamento è allacciata alla pubblica fornitura di gas metano.

CONFINI:

L'appartamento confina nel complesso a nord con affaccio su via del Palazzo; ad est con beni di cui al mappale 601 sub. 5; ad ovest con beni di cui al mappale 600; a sud con via Uccelliera, salvo se altri o meglio di fatto.

Il magazzino confina nel complesso a nord su via del Palazzo; ad est con beni di cui al mappale 601 sub. 5 e sub. 6; ad ovest con beni di cui al mappale 600; a sud terrapieno, salvo se altri o meglio di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI POSSESSO:

L'appartamento oggetto di stima, alla data del sopralluogo eseguito nell'agosto 2026, risulta libero da locazioni e pertanto nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Il magazzino oggetto di stima, invece, risulta essere locato alla società , in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, stipulato in data 01/07/2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Viareggio in 20/07/2022 al n. 3146, serie 3T, anno 2022, con un canone annuo pari a € 6.000,00.

La locazione ha decorrenza dal 01/07/2022 al 30/06/2028, con tacito rinnovo per ulteriori sei anni e così di seguito, salvo che intervenga formale disdetta da parte di una delle parti entro sei mesi antecedenti la data di scadenza.

Il contratto è opponibile alla procedura; il sottoscritto Esperto Stimatore è stato informato dal curatore che il Giudice Delegato, con provvedimento del 26/03/2026, ha autorizzato il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale nei confronti della in Liquidazione Giudiziale a recedere dai contratti di locazione degli immobili stipulati , con efficacia fino al 30/09/2026, salvo eventuali proroghe.

REFERENZE CATASTALI:

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, al giusto conto della per la piena proprietà, come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- appartamento: **foglio 33 mappale 601 sub. 11 e 601 sub. 12 graffati**, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq. 77, totale escluse arre scoperte 64 mq., Rendita Catastale € 159,07.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 16/05/2013 Pratica n. LU0111383 in atti dal 16/05/2013 n. 73086.1/2013.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 601 sub. 11 e 601 sub. 12 graffati derivano dai mappali 601 sub. 3 e mappale 601 sub. 4 variazione del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 ristrutturazione frazionamento e fusione n. A01004.1/1998.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con la stato dei luoghi, in quanto la sono in corso lavori di ristrutturazione, pertanto resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere e la spesa dell'aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

- magazzino: **foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 9 e mappale 601 sub. 10 graffati**, categoria C/2, classe 5, consistenza 862 mq., superficie catastale totale mq. 78, Rendita Catastale € 115,27.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 16/05/2013 Pratica n. LU0111382 in atti dal 16/05/2013 n. 73085.1/2013.

Ai fini della cronistoria al Catasto Fabbricati si precisa che il mappale 601 sub. 11 e 601 sub. 12 graffati derivano dai mappali 601 sub. 3 e mappale 601 sub. 4 variazione del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 ristrutturazione frazionamento e fusione n. A01004.1/1998.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde esattamente con la stato dei luoghi, in quanto la sono presenti lievi differenze tra lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alla zona dei ripostigli, pertanto resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere e la spesa dell'aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 601 ente urbano di mq. 560 che ricomprende i mappali 418, 599, 602 e 650 deriva dal mappale 601 di mq. 490 variazione geometrica del 14/02/1998 in atti dal 14/02/1998 atto in deroga n. 725.1/1998. Il mappale 601 di mq. 490 deriva dal mappale 601 di mq. 490 tipo mappale del 14/02/1998 in atti dal 14/02/1998 atto in deroga n. 725.1/1998; infine il mappale 601 di mq. 490 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni del complesso immobiliare risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. T152918 del 08/04/1998:

a)- sub. 13 mappale 601: bene comune non censibile, passo comune ai sub. 5, 6, 7, 11 e 12.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà dei beni sopra riferiti sono pervenuti alla società con sede in per atto di compravendite immobiliari Notaio Luigi Cattaneo del 21/06/2022 repertorio n. 31942 trascritto a Pisa il 27/06/2022 al n. 9723 di reg. part., da potere della per l'intera piena proprietà dell'appartamento e da potere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e per i diritti di 1/2 ciascuna sul locale magazzino.

Ai fini della cronistoria ne passaggi nel ventennio si precisa:

a)- l'appartamento era di proprietà della , pervenuto a seguito della morte di , denuncia di successione a registrata a Lucca il 02/08/2011 al n. 1398 vol. 9990, trascritta a Pisa il 14/10/2011 al n. 11608 di reg. part. e successiva denuncia di successione in rettifica registrata a Lucca il 25/11/2011 la n. 2161 vol. 9990, trascritta a Pisa il 27/12/2011 al n. 14397 di reg. part..

Successivo atto di divisione Notaio Marco Regni del 30/11/2011 repertorio n. 211871 trascritto a Pisa il 28/12/2011 al n. 14646 di reg. part. e relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 28/12/2011 al n. 14645 di reg. part.;

b)- il magazzino era di proprietà della nata a Villa Basilica il 08/12/1953 e per i diritti di 1/2 ciascuna, pervenuto per atto di divisione con conguaglio del Notaio Marzio Villari del 27/12/2013, repertorio n. 56199 trascritto a Pisa il 30/12/2013 al n. 13438 di reg. part. da potere di

Al sig. il bene era pervenuto a seguito della morte di , denuncia di successione a registrata a Pietrasanta il 02/11/2004 al n. 21 vol. 16, trascritta a Pisa il 05/03/2005 al n. 2429 di reg. part., e relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 30/12/2013 al n. 13439 di reg. part..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il bene era pervenuto alla

per atto di divisione Notaio Marzio Villari del 13/07/1998 repertorio n. 28124, trascritto a Pisa il 24/07/1998 al n. 7169 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fanno parte i beni oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CERTIFICAZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che l'appartamento era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di provenienza Notaio Luigi Cattaneo del 21/06/2022 repertorio n. 31942 trascritto a Pisa il 27/06/2022 al n. 9723 di reg. part., redatto in data 20/06/2022 codice identificativo 0000499172 classe energetica G, attestato non più valido in quanto l'unità è in corso di ristrutturazione.

Relativamente al magazzino si precisa che le unità immobiliare non è attualmente dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Infine si fa presente, per entrambe le unità, che non sono state reperite le certificazioni degli impianti presenti.

QUOTE CONDOMINIALI:

Le unità immobiliari, pur essendo inserite all'interno di un fabbricato avente caratteristiche condominiali, non risultano soggette a specifiche tabelle millesimali.

Si ritiene, tuttavia, che alle stesse competano, pro-quota, gli oneri e le spese relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e degli elementi costruttivi da considerarsi comuni, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le facciate, la copertura, il tetto ed ogni altra parte comune del fabbricato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dai titoli di provenienza.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sui beni oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Seravezza, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si fa presente che il Comune di Seravezza ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, le unità, nell'attuale consistenza, non sono dotate dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Si precisa infine che alcuni titoli edilizi riguardanti i beni del presente lotto, alla data di redazione della presente perizia erano irreperibili come da comunicazione del Comune di Seravezza del 01/09/2026 prot. n. 23080, allegata alla presente relazione.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seravezza, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1)- Concessione Edilizia n. 123 anno 1989 del 07//07/1989 rilasciata al conto di per l'apertura di una porta al posto di una finestra e costruzione di passerella pedonale. Si vuole precisare che all'interno della documentazione fornita non è presente ne la comunicazione di inizio lavori nel quella di fine lavori;

2)- Concessione Edilizia n. 417 anno 1996 del 17/06/1996 rilasciata al conto di per la formazione di accesso secondario alla casa di abitazione mediante la formazione di passerella, di recinzione e cancello pedonale. Si vuole precisare che all'interno della documentazione fornita non è presente ne la comunicazione di inizio lavori nel quella di fine lavori;

3)- D.I.A. del 06/12/1997 Prot. Gen. n. 22042 rilasciata al conto di per il frazionamento di unità immobiliare posta in Seravezza via del Palazzo. Titolo edilizio non rintracciato dal Comune di Seravezza come da certificato sopra riportato;

4)- C.I.L.A. n. 6061/2025 del 24/02/2025 Prot. Gen. n. 6061 rilasciata al conto della società per opere di straordinaria manutenzione inerenti la modifica alla distribuzione interna dei vani ed agli impianti. Lavori iniziati in data 25/02/2025, titolo in corso di validità.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società , in riferimento agli elaborati grafici forniti, di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze rientrano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nella tolleranza di Legge. Si evidenzia, inoltre, che il rilievo dello stato dei luoghi è stato eseguito dal sottoscritto Esperto Stimatore nel corso dell'esecuzione dei lavori, circostanza che deve essere tenuta in considerazione nella valutazione delle eventuali differenze riscontrate rispetto alle misure riportate nella tavola grafica;

2)- opere di edili esterne eseguite sulla resede esclusiva consistenti nella realizzazione di muretto di contenimento in c.a. lungo il confine con via Uccelliera.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa che la zona non è vincolata dal punto di vista ambientale/paesaggistico.

A livello statico/sismico si precisa che per sanare la realizzazione del muretto esterno in c.a., realizzato senza titolo e deposito strutturale, si dovrà procedere alla sua verifica statica, ed in caso di non favorevole riscontro procedere alla demolizione dell'opera e ripristino dello stato dei luoghi.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/09/2026, l'immobile di proprietà della società

, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 549:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 18/02/2026 al n. 549 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della

, gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 12/03/2026 reg. part. n. 865:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 12/03/2026 al n. 865 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della società contro con sede in , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 8983:

Trascrizione iscritta a Pisa il 16/06/2026 al n. 8983 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della Massa dei Creditori

contro con sede in ,

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 6: Civile abitazione corredata da magazzino posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 86 - via Uccelliera snc.

Valutazione unità abitativa piano primo:

per meglio specificare, l'appartamento e magazzino di corredo sarà comparata con immobili del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

In base alle condizioni delle strutture, finiture ed impianti presenti, il sottoscritto Esperto stimatore può ipotizzare il valore di mercato della stessa nell'ipotesi che alla data odierna fossero terminati i lavori; non essendo però terminati è necessario applicare un deprezzamento del valore che tenga conto di questo aspetto.

In breve, verrà applicato il Valore di Trasformazione, cioè quel metodo di stima che valuta il bene suscettibile di una variazione attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Per il costo di trasformazione verrà considerata un percentuale di deprezzamento.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 03/06/2025 n. 8260 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 5 vani, in Comune di Seravezza, via Ponte Nuovo n. 39, superficie commerciale circa mq. 75 , valore di compravendita € 170.000,00 prezzo medio €/mq. 2.266,67;

2)- trascrizione del 18/04/2025 n. 6449 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4 vani, in Comune di Seravezza, via Ponte Nuovo n. 39, superficie commerciale circa mq. 57 , valore di compravendita € 120.000,00 prezzo medio €/mq. 2.105,26;

3)- trascrizione del 04/08/2025 n. 11858 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 5 vani, in Comune di Seravezza, via Corrado Del Greco n. 120, superficie commerciale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circa mq. 119 , valore di compravendita € 320.000,00 prezzo medio €/mq. 2.689,08.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 2.350,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 2.400,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto della resede di corredo e di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Appartamento	mq. 58	100%	mq. 58
Totale superficie			mq. 58

mq. 58 x 2.400,00 €./mq. = €. 139.200,00

A seguito del sopralluogo effettuato nella agosto 2026, in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori e di tutto quanto sopra rilevato, si può quantificare il deprezzamento per le opere da eseguire nella misura del 40% del valore stimato.

€. 139.200,00 x 40%= €. 55.680,00

€. 139.200,00 – 55.680,00 = €. 83.520,00.

<u>Valutazione unità a magazzino piano terra:</u>

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 09/05/2022 n. 6759 di reg. part. unità di categoria C/2, consistenza 10 mq., in Comune di Seravezza, via Azeglio n. 72, superficie commerciale circa mq. 12 ,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

valore di compravendita € 20.000,00 prezzo medio €/mq. 1.515,15;

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visto il comparabile rintracciato in zona sopra riportato, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 1.500,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.000,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto dell'incidenza della corte privata e di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Magazzino	mq. 55	100%	mq. 55
Ripostiglio	mq. 14	25%	mq. 3,50
Totale superficie			mq. 58,50

mq. 58,50 x 1.000,00 €./mq. = €. 58.500,00

Il valore di mercato stimato dal sottoscritto del compendio immobiliare sopra riferito formante il Lotto n. 6 è pari a:

€ 83.520,00 + € 58.500,00 = € 142.020,00

Arrotondato ad € 142.000,00 (Euro centoquarantaduemila/00)

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 6: Civile abitazione corredata da magazzino posto nel Comune di Seravezza (LU), via del Palazzo n. 86 - via Uccelliera snc

€. 142.000,00 - 20% = € 113.600,00

Arrotondato ad € 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00).

LOTTO n. 7

DESCRIZIONE E STIMA:

7)- Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Roma n. 11.

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su civile per abitazione posto al piano terra e seminterrato, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole della topologia schiera con altri similari elevato su complessivi tre piani fuori terra compreso il terrestre oltre al piano seminterrato, composto da sole due unità per abitazione, ubicato nel Comune di Seravezza, via Roma n. 30.

Trattasi di appartamento per civile abitazione, disposto su due piani e composto come segue:

- al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno senza finestre e camera collegata al vano scale condominiale, correda il bene ampia terrazza posta lungo via Roma;

- al piano seminterrato: accessibile dalle scale condominiali, ingresso, tre locali per cantina di cui uno rimane sotto la terrazza, centrale termica e fossa biologica presumibilmente dismessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si accede all'unità direttamente dalla via Roma dal civico 30 attraverso la terrazza di proprietà, inoltre è presente anche un ingresso secondario dalla via Margini civico 24, attraverso vano scala condominiale.

L'appartamento presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 44 ed altezza interna ricompresa di circa ml. 2,56 ed i circa ml. 3,45 , terrazza esclusiva di circa mq. 29; i locali cantine posto al piano seminterrato presentano superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 68 ed altezza interna ricompresa di circa ml. 2,42 ed i circa ml. 2,64.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è inserito nell'abitato di Seravezza e dista circa Km 8 dalle via di grande scorrimento (ingresso autostradale Versilia della autostrada A12).

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nella sia interezza, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere, precisando però che il solaio della terrazza è stato puntellato con una serie di “cristi” posti nel sottostante vano ad uso cantina.

Internamente, l’appartamento si presenta, per l'epoca, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non si rilevano, allo stato attuale, particolari problematiche riconducibili alla salubrità degli ambienti, eccetto alcuni fenomeni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

umidità nelle pareti del piano seminterrato.

Esternamente, il fabbricato nel suo complesso si presenta intonacato e tinteggiato, sono inoltre presenti cornici di marmo intorno alla aperture esterne; internamente, sia le parti comuni sia l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta intonacata e tinteggiata.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con vetro doppio corredati di persiane ed inferriate di sicurezza oltre ad infissi in ferro e vetro posti al piano seminterrato; internamente, tutti i locali, compreso quello seminterrato e la terrazza presentano una pavimentazione in mattonelle tipo mono-cottura, il bagno, ammodernato, presenta pavimento e rivestimento con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre la porta di ingresso principale all'unità immobiliare su via Roma è in legno e vetro doppio.

A livello impiantistico si fa presente:

a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;

b)- gas:. allacciato alla rete di gas metano passante in zona;

c)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto;

d)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo dotato di caldaia a gas metano, posta nel vano seminterrato, gli elementi radianti sono radiatori in alluminio. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- elettrico: impianto elettrico sotto traccia. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord-ovest con beni di cui ai mappale 379, 646 e vano scale condominiale; a nord-est con via Roma; a sud-ovest con via Margini; a sud-est con beni di cui al mappale 381, tutti del foglio 33 del Comune di Seravezza, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, ma occupato dai genitori di uno de soci della società

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, al giusto conto della per la piena proprietà (1/1), come segue:

- foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 90 mq., totale escluse aree scoperte 84 mq., Rendita Catastale € 327,95.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati il mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati deriva dal medesimo mappale 380 sub. 4 e e mappale 677 graffati VARIAZIONE del 29/01/1993 in atti dal 09/10/1995 variazione della destinazione n. 449/1993; infine i mappali 380 sub. 4 e e mappale 677 graffati provengono dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti non corrisponde con lo stato dei luoghi, in particolare si segnala una diversa distribuzione degli spazi interni nel piano seminterrato (realizzazione di C.T.), errata indicazione di alcune delle altezze interne, errata rappresentazione grafica della scala che immette nella terrazza; il costo della corretta rappresentazione catastale resta a carico del futuro aggiudicatario.

Per la continuità catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 380 intero di mq. 79 e mappale 677 di mq. 31 provengono dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Si precisa che per il mappale 380 suddiviso in subalterni, non è presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, l'elaborato planimetrico, pertanto non sono costituite con una propria rappresentazione catastale il bene comune non censibile presente, rappresentato dal vano scale con acceso da via Margini n. 24.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene sono pervenuti alla società

per atto di compravendita Notaio Luigi Cattaneo del 18/04/2024 repertorio n. 33627 trascritto a Pisa il 23/04/2024 al n. 5837 di reg. part., da potere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che i bene erano pervenuti ai sig.ri

come segue:

parte per successione di

denuncia di successione registrata a Viareggio in data 11/12/2018 al n. 1220 vol. 9990 e trascritta a Pisa il 13/12/2018 al n. 15186 di reg. part.. Relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 23/04/2024 al n. 5835 di reg. part.;

parte per successione di

denuncia di successione registrata a Viareggio il 27/01/2023 al n. 24452 vol. 88888 e trascritta a Pisa il 31/01/ 2023 al n. 1381 di reg, part.. Relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 23/04/2024 al n. 5836 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa che è stata posta nel piano seminterrato del bene oggetto di valutazione, la caldaia di servizio dell'appartamento di cui al seguente Lotto n. 8, comprensiva di tutte le tubazioni ed allacci; inoltre non stato possibile appurare se la fornitura idrica e del gas metano, delle unità di cui al presente lotto e successivo Lotto n. 8 sia unica o divisa, pertanto resteranno a cura e spese dei futuri aggiudicatari l'onere ed il costo della eventuale separazione degli impianti.

Relativamente alla fornitura della corrente elettrica le due abitazioni del fabbricato risulta abbiano contatori separati in quanto, la fornitura di energia del presente lotto era funzionate alla data del sopralluogo, mentre quella del Lotto n. 8 era staccata.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22/02/2024 codice identificativo n. 0000717592, dal quale si evince che il bene è in classe energetica "G", A.P.E. allegata all'atto Notaio Luigi Cattaneo del 18/04/2024 repertorio n. 33627 trascritto a Pisa il 18/04/2024 al n. 5837 di reg. part..

Relativamente alle certificazioni degli impianti presenti, le stesse non sono state rintracciate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUOTE CONDOMINIALI:

Le unità immobiliari, pur essendo inserite all'interno di un fabbricato avente caratteristiche condominiali, non risultano soggette a specifiche tabelle millesimali.

Si ritiene, tuttavia, che alle stesse competano, pro-quota, gli oneri e le spese relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e degli elementi costruttivi da considerarsi comuni, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le facciate, la copertura, il tetto ed ogni altra parte comune del fabbricato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dai titoli di provenienza.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sui beni oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Seravezza, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Seravezza ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, le unità, nell'attuale consistenza, non sono dotate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seravezza, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Concessione Edilizia n. 139 anno 1997 del 12/06/1997 rilasciata al conto di per la costruzione di tettoia a fabricato per civile abitazione. Si vuole precisare che all'interno della documentazione fornita non è presente ne la comunicazione di inizio lavori nel quella di fine lavori;

2)- Comunicazione di Lavori di Edilizia Libera art. 6 DPR 380/01 (ordinaria manutenzione) Prot. n. 32293 del 2021, presentati da e per la manutenzione ordinaria della facciata;

3)- Comunicazione di Lavori di Edilizia Libera art. 6 DPR 380/01 (ordinaria manutenzione) Prot. n. 26561 del 2022, presentati da e per la manutenzione ordinaria della copertura del fabbricato.

Si precisa che nei titoli edilizi sopra riferiti non sono presenti elaborati grafici inerente l'unità oggetto di valutazione e non sono stati rinvenuti ulteriori titoli abilitativi oltre quelli sopra citati; pertanto la verifica urbanistica è stata redatta sulla base delle ultime

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio redatte nell'anno 1939.

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società con sede , in riferimento alle planimetrie catastale del 1939 ed anche dai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- si fa presente che non è stato possibile verificare se sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicate nelle planimetrie catastali in quanto queste ultime non riportano quote;

2)- cambio di destinazione da negozio a civile abitazione eseguito, si presume, senza titolo. Si precisa che la variazione catastale del cambio di destinazione è dell'anno 1993, ma non è stato possibile per il sottoscritto Esperto stabilire la data esatta dell'avvenuto cambio d'uso a livello urbanistico;

3)- diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta mediante la realizzazione di pareti divisorie;

4)- apertura di vano porta su muratura portante, che collega l'attuale camera al vano scale condominiale. Si precisa che tale opera è stata eseguita prima dell'entrata in vigore della nuova normativa simica;

5)- realizzazione di un locale per centrale termica al piano seminterrato.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa che la zona non è vincolata dal punto di vista ambientale/paesaggistico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/09/2026, l'immobile di proprietà della società con sede in , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 549:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 18/02/2026 al n. 549 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della con sede contro , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 12/03/2026 reg. part. n. 865:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 12/03/2026 al n. 865 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della società con sede contro con sede in , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 8983:

Trascrizione iscritta a Pisa il 16/06/2026 al n. 8983 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della Massa dei Creditori contro con sede in , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 7: Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Roma n. 30.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 03/06/2025 n. 8260 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 5 vani, in Comune di Seravezza, via Ponte Nuovo n. 39, superficie commerciale circa mq. 75 , valore di compravendita € 170.000,00 prezzo medio €/mq. 2.266,67;

2)- trascrizione del 18/04/2025 n. 6449 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4 vani, in Comune di Seravezza, via Ponte Nuovo n. 39, superficie commerciale circa mq. 57 , valore di compravendita € 120.000,00 prezzo medio €/mq. 2.105,26;

3)- trascrizione del 04/08/2025 n. 11858 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 5 vani, in Comune di Seravezza, via Corrado Del Greco n. 120, superficie commerciale circa mq. 119 , valore di compravendita € 320.000,00 prezzo medio €/mq. 2.689,08.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 2.350,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.200,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto delle parti comuni e di tutto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente	Superficie
		personalizzato	commerciale
Appartamento	mq. 54	100%	mq. 54
Terrazza	mq. 29	30%	mq. 8,70
Cantina	mq. 93	25%	mq. 23,25
Totale superficie			mq. 85,95

mq. 85,95 x 1.200,00 €./mq. = €. 106.740,00

Arrotondato ad € 107.000,00 (Euro centosettemila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 7: Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Roma n. 30.

€. 107.000,00 - 20% = €. 85.600,00

Arrotondato ad € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00).

LOTTO n. 8

DESCRIZIONE E STIMA:

8)- Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Margini n. 24.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su civile per abitazione posto al piano primo e secondo, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore mole della topologia schiera con altri similari elevato su complessivi tre piani fuori terra compreso il terrestre piano seminterrato, composto da sole due unità per abitazione, ubicato nel Comune di Seravezza, via Margini n. 24.

Trattasi di appartamento per civile abitazione, disposto su due piani e composto come segue:

- al piano primo da ingresso-cucina, soggiorno, camera e piccolo bagno posto nel vano scale condominiale;
- al piano secondo a tetto: da numero due camere, disimpegno-soffitta e bagno.

Il vano scale interno che collega i vari piani dello stabile è a comune con l'unità descritta al Lotto n. 7.

L'unità è dotata dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Si accede all'unità direttamente dalla via Margini dal civico 24, attraverso vano scala condominiale.

L'appartamento presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 44 ed altezza interna di circa ml. 3,01; al piano secondo superficie netta a pavimento di circa mq. 46 ed altezza interna ricompresa di circa ml. 1,52 ed i circa ml. 2,95.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene è inserito nell'abitato di Seravezza e dista circa Km 8 dalle via di grande scorrimento (ingresso autostradale Versilia della autostrada A12).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato, nella sia interezza, si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere, precisando però che il solaio della terrazza è stato puntellato con una serie di "cristi" posti nel sottostante vano ad uso cantina.

Internamente, l'appartamento si presenta, per l'epoca, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non si rilevano, comunque allo stato attuale, particolari problematiche riconducibili alla salubrità degli ambienti.

Esternamente, il fabbricato nel suo complesso si presenta intonacato e tinteggiato, sono inoltre presenti cornici di marmo intorno alla aperture esterne; internamente, sia le parti comuni sia l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta intonacata e tinteggiata.

L'appartamento è dotato di infissi esterni in legno con vetro corredati di persiane; internamente, tutti i locali, presentano una pavimentazione in mattonelle tipo mono-cottura, il bagno, presenta pavimento e rivestimento con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre la porta di ingresso principale all'unità immobiliare su via Margini è in legno.

Si premette che l'unità alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2026 aveva le utenze chiuse, pertanto non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti presenti.

A livello impiantistico si fa presente:

a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;

b)- gas:. allacciato alla rete di gas metano passante in zona;

c)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto;

d)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dotato di caldaia a gas metano, posta nel vano seminterrato dell'unità di cui al Lotto n. 7, gli elementi radianti sono radiatori in alluminio. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- elettrico: impianto elettrico sotto traccia. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità confina nel complesso a nord-ovest con beni di cui ai mappale 676 e vano scale condominiale; a nord-est con affaccio sul mappale 677; a sud-ovest con via Margini; a sud-est con beni di cui al mappale 676, tutti del foglio 33 del Comune di Seravezza, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni, e nella disponibilità della Liquidazione Giudiziale.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, al giusto conto della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sede in per la piena proprietà (1/1), come segue:

- foglio 33 mappale 380 sub. 5, categoria A/3, classe 7, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 151 mq., totale escluse aree scoperte 151 mq., Rendita Catastale € 459,13.

Dati derivanti da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.

Ai fini della cronistoria catastale al Catasto Fabbricati il mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati derivano dalla fusione dei mappali 380 sub. 1, 380 sub. 2 e 380 sub. 3, variazione del 29/01/1993 in atti dal 09/10/1995 fusione n. 448/1993; infine i mappali 380 sub.1, sub. 2 e sub. 3 provengono dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'ultima planimetria agli atti corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi.

Per la continuità catastale al Catasto Terreni si precisa che il mappale 380 intero di mq. 79 e mappale 677 di mq. 31 provengono dall'Impianto meccanografico del 15/05/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Si precisa che per il mappale 380 suddiviso in subalterni, non è presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, l'elaborato planimetrico, pertanto non sono costituite con una propria rappresentazione catastale il bene comune non censibile presente, rappresentato dal vano scale con acceso da via Margini.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà del bene sono pervenuti alla società

per atto di compravendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notaio Luigi Cattaneo del 18/04/2024 repertorio n. 33627 trascritto a Pisa il 23/04/2024 al n. 5837 di reg. part., da potere di ,

e

.

Ai fini della cronistoria nei passaggi nel ventennio si precisa che i bene erano pervenuti ai sig.ri ,

e come segue:

parte per successione di ,

denuncia di successione registrata a Viareggio in data 11/12/2018 al n. 1220 vol. 9990 e trascritta a Pisa il 13/12/2018 al n. 15186 di reg. part.. Relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 23/04/2024 al n. 5835 di reg. part.;

parte per successione di ,

denuncia di successione registrata a Viareggio il 27/01/2023 al n. 24452 vol. 88888 e trascritta a Pisa il 31/01/ 2023 al n. 1381 di reg, part.. Relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Pisa il 23/04/2024 al n. 5836 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto il complesso immobiliare cui fa parte il bene oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nascenti dalle vigenti norme in materia.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

Si precisa che è stata posta nel piano seminterrato del bene di cui al Lotto n. 7, la caldaia di servizio dell'appartamento di cui al presente Lotto, comprensiva di tutte le tubazioni ed allacci; inoltre non stato possibile appurare se la fornitura idrica e del gas metano, delle unità di cui al presente lotto e precedente Lotto n. 7 sia unica o divisa, pertanto resteranno a cura e spese dei futuri aggiudicatari l'onere ed il costo della eventuale separazione degli impianti.

Relativamente alla fornitura della corrente elettrica le due abitazioni del fabbricato risulta abbiano contatori separati in quanto, la fornitura di energia del Lotto n. 7 era funzionate alla data del sopralluogo, mentre quella del Lotto n. 8 era staccata.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 22/02/2024 codice identificativo n. 0000719779, dal quale si evince che il bene è in classe energetica "G", A.P.E. allegata all'atto Notaio Luigi Cattaneo del 18/04/2024 repertorio n. 33627 trascritto a Pisa il 18/04/2024 al n. 5837 di reg. part..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente alle certificazioni degli impianti presenti, le stesse non sono state rintracciate.

QUOTE CONDOMINIALI:

Le unità immobiliari, pur essendo inserite all'interno di un fabbricato avente caratteristiche condominiali, non risultano soggette a specifiche tabelle millesimali.

Si ritiene, tuttavia, che alle stesse competano, pro-quota, gli oneri e le spese relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti e degli elementi costruttivi da considerarsi comuni, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le facciate, la copertura, il tetto ed ogni altra parte comune del fabbricato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dai titoli di provenienza.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi sono stati registrati con le varie denominazioni, prima a soggetti privati poi a società che si sono susseguite nel tempo, tenuto conto, anche, del numero di unità immobiliari che lo compongono; pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sui beni oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle stesse, se necessaria, è di tipo condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si premette che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Seravezza, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Seravezza ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, le unità, nell'attuale consistenza, non sono dotate dell'Attestazione di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Seravezza, ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato nel suo complesso è stato costruito in epoca precedente al 01/09/1967 e successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

1)- Comunicazione di Lavori di Edilizia Libera art. 6 DPR 380/01 (ordinaria manutenzione) Prot. n. 32293 del 2021, presentati da e per la manutenzione ordinaria della facciata;

2)- Comunicazione di Lavori di Edilizia Libera art. 6 DPR 380/01 (ordinaria mautenzione) Prot. n. 26561 del 2022, presentati da e per la manutenzione ordinaria della copertura del fabbricato.

Si precisa che nei titoli edilizi sopra riferiti non sono presenti elaborati grafici inerente l'unità oggetto di valutazione e non sono stati rinvenuti ulteriori titoli abilitativi oltre quelli sopra citati; pertanto la verifica urbanistica è stata redatta sulla base planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio redatte nell'anno 1939.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente al bene oggetto di valutazione di proprietà della società con sede in riferimento alle planimetrie catastali del 1939 ed anche dei titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

1)- si fa presente che non è stato possibile verificare se sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicate nelle planimetrie catastali in quanto quest'ultime non riportano quote;

2)- diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta mediante la realizzazione di pareti divisorie e spostamento di locali;

4)- realizzazione di un piccolo w.c. con accesso dal vano scale condominiale al piano primo;

5)- il corridoio tra il locale disimpegno-soffitta ed il bagno ha luce libera di circa ml. 0,80 in contrasto coi disposti della Legge 13/89.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità oggetto di valutazione, si precisa che la zona non è vincolata dal punto di vista ambientale/paesaggistico.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto autorizzato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Pisa, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/09/2026, l'immobile di proprietà della società con sede , risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro del 18/02/2026 reg. part. n. 549:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 18/02/2026 al n. 549 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della e con sede contro con sede , gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

2)- Iscrizione contro del 12/03/2026 reg. part. n. 865:

Ipoteca giudiziale iscritta a Pisa il 12/03/2026 al n. 865 di reg. part., derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 12/02/2026 repertorio n. 230, a favore della società con sede in contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € . A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni;

3)- Trascrizione contro del 16/06/2026 reg. part. n. 8983:

Trascrizione iscritta a Pisa il 16/06/2026 al n. 8983 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione giudiziale in forza di atto del Tribunale di Lucca del 28/05/2026 repertorio n. 74/2026, a favore della Massa dei Creditori

contro con sede in

gravante sui diritti dell'intera piena proprietà dei beni distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza foglio 41 mappale 17 sub. 4 e mappale 17 sub. 5; foglio 33 mappale 601 sub. 8, mappale 601 sub. 10, mappale 610 sub. 9 graffati; foglio 33 mappale 586 sub. 6; foglio 33 mappale 601 sub. 11 e mappale 601 sub. 12 graffati; foglio 33 mappale 422 sub. 11 e mappale 422 sub. 14; foglio 33 mappale 380 sub. 4 e mappale 677 graffati; foglio 33 mappale 380 sub. 5. A margine dalla nota non sono presenti annotamenti e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali.

I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Si precisa che trattasi di beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO n. 8: Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Margini n. 24.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;

b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;

c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Pisa, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1)- trascrizione del 03/06/2025 n. 8260 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 5 vani, in Comune di Seravezza, via Ponte Nuovo n. 39, superficie commerciale circa mq. 75 , valore di compravendita € 170.000,00 prezzo medio €/mq. 2.266,67;

2)- trascrizione del 18/04/2025 n. 6449 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4 vani, in Comune di Seravezza, via Ponte Nuovo n. 39, superficie commerciale circa mq. 57 , valore di compravendita € 120.000,00 prezzo medio €/mq. 2.105,26;

3)- trascrizione del 04/08/2025 n. 11858 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 5 vani, in Comune di Seravezza, via Corrado Del Greco n. 120, superficie commerciale circa mq. 119 , valore di compravendita € 320.000,00 prezzo medio €/mq. 2.689,08.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia quantificabile in circa €/mq 2.350,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.300,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto delle parti comuni e di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente	Superficie
		personalizzato	commerciale
Appartamento	mq. 104	100%	mq. 104
Soffitta	mq. 8	50%	mq. 4
Totale superficie			mq. 108

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 108 x 1.300,00 €./mq. = €. 140.400,00

Arrotondato ad € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO n. 8: Civile abitazione posta nel Comune di Seravezza (LU), via Margini n. 24.

€. 140.000,00 - 20% = **€. 112.000,00 (Euro cenododicimila/00).**

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI:

Lotto n.	Valore di stima mercato	Valore vendita giudiziale
1	€ 67.000,00	€ 54.000,00
2	€ 290.000,00	€ 232.000,00
3	€ 37.000,00	€ 32.000,00
4	€ 207.000,00	€ 166.000,00
5	€ 64.000,00	€ 51.000,00
6	€ 142.000,00	€ 114.000,00
7	€ 107.000,00	€ 86.000,00
8	€ 140.000,00	€ 112.000,00
Totale	**€ 1.054.000,00**	**€ 847.000,00**

CONCLUSIONI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla presente relazione, la quale consta di centosessantotto fogli scritti su centosessantotto pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

Allegato n. 1: Lotto 1:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Elaborato planimetrico;
- Documentazione amministratore condominio;
- Atto di provenienza;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Riprese fotografiche interne ed esterne
- Atti di convenzione;
- Atto con regolamento condominio e tabelle millesimali;
- Atto servitù ENEL.

Allegato n. 2: Lotto n. 2:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Atto costituzione servitù di passo;
- Atto di provenienza;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato n. 3: Lotto 3:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Elaborato planimetrico;
- Documentazione amministratore condominio;
- Atti di provenienza;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Allegato n. 4: Lotto 4:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Elaborato planimetrico;
- Atto di provenienza;
- Vecchie provenienze;
- Visure catastali;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Allegato n. 5: Lotto 5:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Atto di provenienza;
- Vecchie provenienze;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Planimetria catastale storica;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Allegato n. 6: Lotto 6:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Atto di provenienza;
- Vecchie provenienze;
- Visure catastali;
- Planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Allegato n. 7: Lotto 7:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Atto di provenienza;
- Vecchie provenienze;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Planimetrie catastali al 1939;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Allegato n. 8: Lotto 8:

- Estratto mappa catastale;
- Estratto mappa satellitare;
- Atto di provenienza;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Vecchie provenienze;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Planimetri catastali al 1939;
- Riprese fotografiche interne ed esterne.

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 14 settembre 2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009