

a riferire quanto appresso.

Relazione

Lotto n°1

-Complesso immobiliare-Lucca-Via del Brennero

Come già riferito nella precedente relazione, il fabbricato ad uso artigianale e direzionale posto nel Comune di Lucca, San Marco, Via del Brennero n.1040/F, è stato concesso, dalla Società "xxxxxxxxxxxx", in locazione alla Società "xxxxxxxxxxxx" con sede il Lucca, località Acquacalda, Via del Brennero n.1040/C, codice fiscale 02424250468, con scrittura privata del 24 marzo 2016, registrata a Lucca in data 24 aprile 2016 al n.1912 serie 3T, per la durata di anni sei decorrenti dal 1° aprile 2016 al 31 marzo 2022 e rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone annuo è stato concordato in €.72.000,00= (euro settantaduemila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €.6.000,00= (euro seimila/00), oltre IVA.

A sua volta la Società "xxxxxxxxxxxx" in data 25 marzo 2016, ha concesso l'immobile in locazione alla Società "xxxxxxxxxxxx" con sede in Viareggio (LU), via Ponchielli, n.18, codice fiscale 02351650466, con contratto registrato a Lucca in

data 24 aprile 2016 al n.1913 serie 3T, per la durata di anni sei decorrenti dal 1° aprile 2016 al 31 marzo 2022 e rinnovabili per ulteriori sei anni, con canone annuo concordato in €156.000,00= (euro centocinquantaseimila/00), oltre IVA, da pagarsi in dodici rate mensili anticipate di €13.000,00= (euro tredicimila/00), oltre IVA.

Infine la Società "xxxxxxxxxxxx", ha locato porzioni dell'immobile a terzi, il tutto come meglio riportato nella più volte citata relazione del 16 maggio 2018.

Da quanto risulta in atti della procedura fallimentare, il Signor xxxxxxxxxxx, in qualità di amministratore unico della Società "xxxxxxxx", detentrici dell'edificio, in data 24 maggio 2018 si è obbligato irrevocabilmente a cedere alla procedura fallimentare (senza alcun corrispettivo) detto contratto di sublocazione concluso con la Società "xxxxxxxxxxxx".

Per quanto sopra, in data 28 settembre 2018, la Società "xxxxxxxxxxxx", ha comunicato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Lucca con protocollo n.18092813325645672, la cessione del contratto di locazione con la suddetta Società "xxxxxxxxxxxx", a far data dal 31 agosto 2018, a

favore del "xxxxxxxxxxxxxxxx" ed in data 25 settembre 2018 con protocollo numero 18092511190944411 è stata comunicata la cessazione della locazione tra la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx" e la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx".

Considerato che a seguito della cessione del contratto, l'attuale canone di locazione del fabbricato rispecchia il valore locativo di mercato, come da specifica relazione del 30 marzo 2018, e che pertanto i maggiori interessati all'acquisto, vista la redditività dell'immobile generata dalla locazione, saranno soggetti investitori, lo scrivente ritiene che il valore di stima dell'edificio artigianale e direzionale, quantificato in €.1.900.000,00 (euro unmilionenovecentomila/00), al fine di attirare un maggior numero di partecipanti, possa essere soggetto ad una riduzione del valore di stima del 5%. Pertanto si ha:

$$\text{€. 1.900.000,00} \times 0.95 = \text{€. 1.805.000,00=}$$

(diconsì euro unmilioneottocentocinquemila/00).

In detta stima è ricompresa l'incidenza della re-sede esclusiva, della viabilità ricadente sulle strisce di terreno gravate da servitù di passo con ogni mezzo, anche meccanico, come su via pubblica, nonché dalle parti condominiali così come determi-

nati dall'articolo 1117 del C.C., dai titoli di provenienza e Regolamento di Condominio.

Lotto n°2

-Villa in Capannori-Frazione Segromigno in Monte

I due appezzamenti di terreno, ricadenti nell'attivo fallimentare, confinanti con la resede della villa ed adiacenti tra loro, con la superficie catastale complessiva di mq.3.532, costituenti un unico corpo di forma irregolare, di giacitura sconcesa ed in stato di abbandono, su cui insiste l'alveo del Rio Sana, identificati al Catasto Terreni del Comune di Capannori, nel foglio **37**, dalle particella **1585** e **1587**, già oggetto di procedura espropriativa, da parte dall'ufficio espropri del Consorzio 1 Toscana Nord, a seguito determina di esproprio n.1208 del 13 agosto 2018, trascritta a Lucca in data 20 settembre 2018 al n.10024 di formalità, sono stati trasferiti, alla REGIONE TOSCANA, con sede in Firenze.

Si sottolinea, che a detto atto amministrativo sottoposto alla condizione sospensiva di efficacia al pagamento delle somme oggetto di indennizzo agli espropriati o al loro deposito presso la Cassa Depositi o Prestiti come previsto al punto 18 della suddetta determina, dalle visure aggiornate

all'8 novembre 2018, non risulta l'annotamento a margine relativo al verificarsi della condizione sospensiva, avvenuta con il pagamento del saldo sul conto corrente della procedura in data 31 ottobre 2018.

Lo scrivente, considerata la situazione di fatto e di diritto dei terreni, il cui esproprio non ha pregiudicato l'appetibilità della villa ma, come precisato nella consulenza del 27 luglio 2018, ha reso chiara una situazione che poteva generare incertezza nei possibili acquirenti, ritiene di confermare il valore attribuito, pari ad **€ .680.000,00=** (diconsi euro seicentottantamila/00)

Ciò, in quanto l'esproprio dei due terreni sopra descritti, il cui valore di mercato, data la natura e ubicazione, è del tutto trascurabile tanto da non essere mai stato oggetto di autonoma valutazione, non va a incidere sulla stima del valore di mercato della Villa.

In detta stima è ricompresa l'incidenza della piscina, resede, viabilità e sistemazione esterna.

Valutazione in sede di vendita forzata

Trattandosi di procedura fallimentare, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, con vendita a pubblica asta, pertanto emer-

ge la necessità di determinare anche il valore di
cessione più coerente con detta modalità operati-
va; tale valore può essere approssimato applican-
do, anche in ragione di mancanza di garanzia per
vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore
stimato.

Lotto n°1

-Complesso immobiliare-Lucca-Via del Brennero

€. 1.805.000,00 x 0.80 = €. 1.444.000,00=

che possono essere arrotondati ad **€. 1.445.000,00=**
(diconsi euro unmilionequattrocentoquarantacinque-
mila/00).

Lotto n°2

-Villa in Capannori-Frazione Segromigno in Monte

€. 680.000,00 x 0.80 = €. 544.000,00=

che possono essere arrotondati ad **€. 540.000,00=**
(diconsi euro cinquecentoquarantamila/00).

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle En-
trate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobili-
liare di **Lucca**, aggiornate all'**8 novembre 2018**,
gli immobili di proprietà della Società
"xxxxxxxxxxxxx" codice fiscale 01562610467, risul-
tano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascri-
zioni pregiudizievoli.

-1) Iscrizione n°4948 del 2 ottobre 2007

Ipoteca volontaria di €.1.900.000,00 a garanzia della somma di €.950.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo edilizio, della durata di 8 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 27 settembre 2007 repertorio n.93269/18382, a favore della "CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A." con sede in Prato, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1100, 1101 e 1102.

Annotazione a margine n.1992 del 25 luglio 2011,
di erogazione a saldo.

-2) Iscrizione n°3539 dell' 8 ottobre 2008

Ipoteca volontaria di €.680.000,00 a garanzia della somma di €.340.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo edilizio, della durata di 4 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 3 ottobre 2008 repertorio n.95124/19490, a favore della "CARIPRATO-CASSA DI RISPARMIO DI PRATO S.P.A." con sede in Prato, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1100, 1101 e 1102.

Annotazione a margine n.1993 del 25 luglio 2011,

di erogazione a saldo.

-3) Iscrizione n°943 del 18 marzo 2010

Ipoteca volontaria di €1.918.000,00 a garanzia della somma di €959.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo fondario, della durata di 15 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 16 marzo 2010 repertorio n.97427/20961, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-4) Iscrizione n°944 del 18 marzo 2010

Ipoteca volontaria di €1.082.000,00 a garanzia della somma di €541.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo fondario, della durata di 15 anni, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del

16 marzo 2010 repertorio n.97428/20962, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-5) Iscrizione n°3753 del 2 novembre 2010

Ipoteca volontaria di €500.000,00 a garanzia della somma di €500.000,00 per capitale, in forza di atto di costituzione di ipoteca, ai rogiti del Notaio Domenico Costantino del 28 ottobre 2010 repertorio n.98405/21661, a favore della "ETRURIA LEASING S.P.A." con sede in Firenze, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle

1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-6) Iscrizione n°1027 del 17 giugno 2015

Ipoteca giudiziale di €.127.852,20 a garanzia della somma di €.127.852,20, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca l'11 giugno 2015 repertorio n.1149, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587.

-7) Trascrizione n°12671 del 30 dicembre 2015

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 1° dicembre 2015 repertorio n.6683, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la

piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587.

-8)Trascrizione n°3864 del 19 aprile 2016

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 31 marzo 2016 repertorio n.1884, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 1, 1965 subalterno 3 e 1966 subalterno 1, graffate tra loro, particelle 1961 e 1963 graffate, particella 1966 subalterno 2, particella 1966 subalterno 3, particella 1966 subalterno 4, particella 1966 subalterno 5, particella 1966 subalterno 6, particella 1966 subalterno 7, particella 1965 subalterno 2 e particella 1965 subalterno 5.

-9)Iscrizione n°876 del 27 aprile 2016

Ipoteca giudiziale di €.188.157,83 a garanzia della somma di €.155.182,77, derivante da decreto in-

giuntivo emesso dal Tribunale di Lucca il 29 marzo 2016 repertorio n.1034, a favore della Società "DEL DEBBIO S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587.

-10) Trascrizione n°6197 del 12 giugno 2017

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'UNEP presso il Tribunale di Lucca del 30 maggio 2017 repertorio n.3054, a favore della "BANCA DEL MONTE DI LUCCA S.P.A." con sede in Lucca, contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 2092 e 2093 graffate; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1960 e 2091.

-11) Trascrizione n°822 del 22 gennaio 2018

Decreto di ammissione al Concordato Preventivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 dicembre 2017 repertorio n.10/2017, a favore della "MASSA

DEI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO xxxxxxxxx",
contro la Società "xxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la
piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto
Fabbricati del Comune di Capannori nel foglio 37,
dalle particelle 1489 subalterno 1 e 1489 subal-
terno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e
foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e
1587; al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca
nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno
2, 1965 subalterno 5, 1966 subalterno 2, 1966 su-
balterno 3, 1966 subalterno 4, 1966 subalterno 5,
1966 subalterno 6 e 1966 subalterno 7, particelle
2092 e 2093 graffate, particelle 1961 subalterno
1, 1963 subalterno 1, 1965 subalterno 6, 1965 su-
balterno 7 e 1966 subalterno 84, tutte graffate
tra loro, particella 1966 subalterno 85; al Cata-
sto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle
particelle 1960 e 2091.

-12)Trascrizione n°7429 del 6 luglio 2018

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal
Tribunale di Lucca in data 19 giugno 2018 reperto-
rio n.56/2018, a favore della "MASSA DEI CREDITORI
FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxxxxxxxx", contro la Società
"xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", gravante la piena pro-
prietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbrica-

ti del Comune di Capannori nel foglio 37, dalle particelle 1489 subalterno 1, 1489 subalterno 2; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1100, 1584, 1585, 1586 e 1587; al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 105, dalle particelle 1965 subalterno 2, 1965 subalterno 5, 1966 subalterno 2, 1966 subalterno 3, 1966 subalterno 4, 1966 subalterno 5, 1966 subalterno 6 e 1966 subalterno 7, particelle 2092 e 2093 graffate; particelle 1961 subalterno 1, 1963 subalterno 1, 1965 subalterno 6, 1965 subalterno 7 e 1966 subalterno 84, tutte graffate tra loro; particella 1966 subalterno 85; al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio, dalle particelle 1960 e 2091.

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di quindici (15) pagine, di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Lucca 13 novembre 2018

Geom. Giovanni Leonardi