



**TRIBUNALE DI ROMA**  
**FALLIMENTO N° 585/2021**



**ELABORATO PERITALE**



**IMMOBILE UBICATO IN COMUNE DI MASSAROSA**  
**VIA SARZANESE VALDERA N° 1346/A**



stefania architetto mazzini - consulente tecnico  
piazza della concordia 93 - san marco - 55100 lucca  
tel. 3478425136 - mail: stefaniamazzini08@libero.it



**TRIBUNALE DI ROMA****FALLIMENTO** – Sentenza n. 585/2021 pubblicata il 22.07.2021 – Rep. 604 del 22.07.2021

"AURELIA SRL"

G.D. Dott. Claudio Tedeschi

Curatore Fallimentare Avv. Andrea Ganem

**1) PREMESSA** -----

Con comunicazione scritta del 02.03.2023 inviata alla Sezione Fallimentare del Tribunale di Roma, il Curatore Fallimentare Avv. Andrea Ganem, nominava la sottoscritta Stefania Arch. Mazzini, libera professionista con studio in Lucca, frazione San Marco, Piazza della Concordia n° 93, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Lucca con il numero 556, come Esperto stimatore nella Procedura in epigrafe con il seguente incarico per distinti capoversi:

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Una sommaria descrizione dello stesso;
3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di fallimento;
4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili, si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, c. 5, del D.P.R.: 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene dell'impresa fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia.

Dati della Ditta fallita:

AURELIA S.R.L. con Sede in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - cod. fisc./p.iva \_\_\_\_\_

Legale Rappresentante:

\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_  
-cod. fisc. \_\_\_\_\_

Pertanto la scrivente, avendo acquisito dagli atti della Procedura Fallimentare che alla Società **AURELIA S.R.L. con Sede in Roma,**

risultano intestate proprietà site in \_\_\_\_\_ frazione \_\_\_\_\_, procedeva ai necessari accertamenti mediante opportuno sopralluogo, in data 03.04.2023, presso l'immobile oggetto della presente per accertarne lo stato di fatto esistente in loco rispetto a quanto dichiarato nei titoli edilizi, urbanistici e catastali preventivamente rintracciati.

Venivano inoltre effettuate le necessarie indagini ai fini di una puntuale risposta ai quesiti, anche presso i Pubblici Uffici, nonché accurate ricerche di mercato allo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

In merito la sottoscritta relaziona quanto segue:

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE -----

I diritti di piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata nel Comune di Massarosa, frazione Bozzano, Via Sarzanese Valdera n° 1346/A, elevata ai piani terra e primo sottotetto, costituita da tre ampi vani oltre accessori e corredata da resede adibita a viabilità ed utilità comuni identificata al catasto fabbricati dal subalterno 39 della particella 453.

#### Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare in oggetto, risulta identificata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio servizi catastali di Lucca come segue:

Nel Catasto Fabbricati del **Comune di Massarosa - Foglio di Mappa 53 - Particella 453 - Sub. 78**, Via Sarzanese Valdera snc, piano T-1, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 240 mq, Superficie Catastale 217 mq e Rendita di €. 5.367,02=.

Ai fini della continuità storico-catastale, si precisa che:

Al Catasto Fabbricati:

- Variazione del 18/10/2016 Pratica n.LU0126040 in atti dal 18/10/2016 per aggiornamento planimetrico (58769.1/2016);
- Variazione del 09/11/2015 - per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 13/01/2011 Pratica n. LU0007791 in atti dal 13/01/2011 per variazione di classamento (n.2527.1/2011);
- Variazione della destinazione del 22/03/2010 pratica n. LU0050311 in atti dal 22/03/2010 da Laboratorio a Negozio (n. 3866.1/2010);
- Variazione nel classamento del 21/12/1992 Pratica n. 249214 in atti dal 29/11/2000 per variazione di classamento (n.5109.1/1992);
- Frazionamento del 21/12/1992 in atti dal 28/10/1998 per Frazionamento (n. 5109/1992);
- Variazione del 21/12/1992 in atti dal 09/01/1997 per definizione di U.I.U. (n. 5106.1/1992);
- Variazione del 31/05/1991 in atti dal 08/01/1997 per frazionamento ampliamento e demolizione parziale (n. 2315.5/1991);
- Istrumento (atto Pubblico) del 07/03/1990 in atti dal 08/01/1997 per compravendita (n. 2940.1/1990);
- Variazione del 29/12/1989 in atti dal 08/01/1997 per frazionamento (n. 7434.1/1989);

- Variazione del 23/12/1988 in atti dal 08/01/1997 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9079.1/1988);
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Confini**

Da quanto emerso dalle ispezioni catastali effettuate, confina nel complesso: con area per resede ed accesso comuni alle unità immobiliari (part. 453 sub. 39) su più lati, con beni (part. 453 sub. 37), con beni (part. 453 sub. 41), salvo se altri o come meglio di fatto.

**Verifica regolarità catastale**

Da confronto tra quanto emerso dalle ispezioni catastali e quanto verificato in fase di sopralluogo, l'immobile in oggetto risulta pienamente CONFORME.

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

All'immobile in esame vi si accede direttamente dalla S.S. n° 439 Sarzanese-Valdera, a mezzo di accesso carrabile automatizzato e viabilità interna a comune con altre unità che compongono il complesso immobiliare.

Il complesso immobiliare, a destinazione misto commerciale ed artigianale, nasce dalla completa ristrutturazione di un precedente compendio negli anni '90, posto in una zona favorevole grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone ad attività a carattere artigianale/commerciale e collegato in maniera rapida ed agevole ad un'intensa arteria di collegamento tra la piana di Lucca ed i comuni della Versilia nonché con la Bretella A11/A12.

L'intero complesso immobiliare, di forma pressoché regolare, è interamente recintato e circondato da fabbricati aventi caratteristiche simili per destinazione cioè capannoncini artigianali/commerciali.

L'Unità Immobiliare in oggetto è asservita da una porzione di terreno ad uso parcheggio individuata al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, al foglio 53, dal mappale 1515 di mq. 90,00 poco distante lungo la S.S. n° 439 Sarzanese-Valdera, non in proprietà esclusiva ma in asservimento come da Atto d'obbligo e Determina Dirigenziale così come meglio descritte nel successivo capitolo "verifica di esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico".

Essenzialmente si tratta di una tipica costruzione artigianale a pianta regolare che per sua natura non presenta una particolare caratteristica architettonica, costituita da una struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato e con tamponatura in muratura intonacata ad eccezione di alcune parti all'esterno lasciate in mattoncini a faccia vista. La copertura, del tipo a capanna, presumibilmente realizzata in latero-cemento con sovrastante impermeabilizzazione.

La porzione oggetto della presente, elevata al piano terra oltre che ad un vano ad uso locale di sgombero collocato nel sottotetto al quale vi si accede da scala interna in ferro, si compone di portico d'ingresso, due ampi vani ad uso esposizione e vendita, ampio locale retrostante ad uso laboratorio/magazzino, locale ad uso servizi igienici, oltre ad accessori diretti e comunicanti sia con la zona vendita che con la zona laboratorio/magazzino. Completano la consistenza immobiliare due piccoli ambienti adibiti a vetrina/esposizione con accesso diretto dalla zona vendita.

Le finiture dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione, costituite da una pavimentazione eseguita in modo non eterogeneo in gres porcellanato, moquette e resina; le pareti interne intonacate civilmente e tinteggiate; gli infissi esterni garantiscono un'adeguata areazione ed illuminazione naturale di tutti gli ambienti e sono in materiale metallico tinteggiato mentre gli infissi interni sono in legno tamburato a disegno semplice; gli impianti tecnologici a servizio dell'unità, quali l'elettrico, l'idrico ed il termo-sanitario sono perfettamente funzionanti ma dei quali non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità e pertanto saranno trasferiti nello stato di fatto in cui oggi si trovano.

Dall'esame visivo non si sono apprezzati particolari inconvenienti, a parte il normale grado di usura, quindi la struttura nel suo insieme si può definire in buone condizioni e consona all'uso per la quale è destinata. L'area esterna, ad uso comune, risulta completamente asfaltata ed adibita a viabilità privata e spazio di manovra.

L'Unità Immobiliare risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che resterà a carico dell'aggiudicatario.

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere occupata dalla

P.iva in persona del suo Legale Rappresentante con sede in  
on contratto di Locazione ad uso non abitativo stipulato il 01.01.2021 con decorrenza dall'  
01.01.2021 con scadenza il 31.12.2026 della durata di anni 6 (sei) rinnovabile di ulteriori anni 6 (sei) al canone annuo di  
€. 6.000,00 (seimila/00) più iva come per Legge, Reg.to a Viareggio l'01.04.2021 al numero

### VERIFICA DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

Dalle verifiche effettuate, presso i competenti Uffici, risulta che l'Unità Immobiliare in oggetto di Procedura Fallimentare è pervenuta nel seguente modo:

- nella società AURELIA S.R.L. con Sede in , cod. fisc./p.iva. Numero A  
presso la nella figura del Legale Rappresentante a nat a  
con Verbale di Assemblea di modifica e denominazione della Società da ' in "  
ai rogiti del Notaio Marzio VILLARI di Seravezza (LU) in data 03/03/2021, Repertorio numero Raccolta  
numero 19.876, Registrato a Viareggio in data 12/03/2021 al numero 1.354, serie 1T, Trascritto a Lucca in data  
12/03/2021 ai numeri i formalità.
- nella Società con sede in per atto di trasformazione  
della Società ai rogiti del Notaio Luca NANNINI di Massarosa  
(LU) in data 30/11/2000, Repertorio numero Trascritto a Lucca in data 19/12/2000 ai numeri , di  
formalità.

### **VERIFICA DI ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO --**

L'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Fallimentare, alla data del 18.07.2023, risulta vincolato dalle seguenti formalità:

- Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Gaetano RASPINI di Lucca in data 03.08.2010, repertorio numero 138.252, raccolta 17.421, Reg.to a Lucca il 04.08.2010 al numero 6782, serie 1T, ivi Trascritto a Lucca in data 05.08.2010 ai numeri 14.157/8979 di formalità con il quale la Società " acquistava e asserviva una porzione di terreno ad uso parcheggio individuata al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, al foglio 53, dal mappale 1468 di mq. 79,00, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Urbanistico Comunale;
- veniva richiesta con protocollo numero 24.464 del 14.09.2011, la delocalizzazione del vincolo di cui all'atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Gaetano RASPINI come sopra descritto, spostando la zona di parcheggio pertinenziale menzionata (mappale 1468 di mq. 79,00) in altra porzione di terreno individuata al catasto terreni del comune di Massarosa con il mappale 1515 del foglio 53 di mq. 90,00 .

Con Determina Dirigenziale numero 856 del 30.09.2011 si concedeva per i motivi sopra esposti l'Autorizzazione allo spostamento dell'area pertinenziale ad uso parcheggio equivalente a quella precedentemente asservita con atto ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini sopra riportato e da ubicarsi conformemente alla planimetria in atti al fascicolo, che in copia si allega, rappresentata nel foglio 53 dal mappale 1515 di mq. 90,00.

Il tutto autenticato ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca mediante annotazione n° 2675 del 24.10.2011 per la cancellazione totale di vincolo gravante sulla particella 1468 del foglio 53 e successivo atto di permuta e costituzione di vincolo del 17.10.2011 repertorio n° 139.465/18.292 reg. a Lucca il 20.10.2011 al n° 8421 ed ivi trascritto il 21.10.2011 ai numeri 10682 - 10683 di registro particolare mediante il quale atto si costituiva l'asservimento sulla particella 1515 del foglio 53.

**VERIFICA DI ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE -----**

L'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Fallimentare, alla data del 18.07.2023, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI**

**IPOTECA VOLONTARIA - DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

● N° / in data 09.10.2009

● Formalità eseguita a favore con sede in - cf

● Atto Notarile Pubblico Notaio Marvaso Marco di Seravezza del 02.10.2009 - Rep.

● Formalità eseguita contro la " con sede in cf

Per la complessiva somma di €. 460.000,00 di cui €. 230.000,00 per capitale.

Il gravame colpisce gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di Mappa 53 dalla particella 453 sub. 40 (ora particella 453 sub. 78) e particella 453 sub. 39 per il diritto di piena proprietà.

**TRASCRIZIONI**

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

● N° 4.030/5.668 in data 31.03.2022.

● Formalità eseguita a favore della **Massa dei Creditori**.

● Atto Giudiziario del Tribunale Ordinario di Roma del 22/07/2021 Repertorio numero 604.

● Formalità eseguita contro la on Sede in - cod. fisc./p.iva.

Il gravame colpisce l'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa nel Foglio di mappa 53 dal mappale 543 sub. 78.

**POSIZIONE URBANISTICO - EDILIZIA e VERIFICA DELLA REGOLARITA' -----**

**Posizione Urbanistico - Edilizia**

Sotto il profilo edilizio, il complesso immobiliare di cui l'Unità oggetto della presente ne fa parte, è stato oggetto di vari interventi edilizi che di seguito si riassumono:

- Concessione Edilizia n° 128/1990;
- Concessione Edilizia a Variante della C.E. 128/1990 numero 349/1991;
- Concessione Edilizia a Variante della C.E. 128/1990 numero 7/1992;
- Concessione Edilizia a Variante della C.E. 7/1990 numero 88/1994;
- Concessione Edilizia a Variante delle C.E. 128/1990 e C.E. 88/1994 numero 57/1995.

Rilasciate al conto del " con sede in "

- Autorizzazione Edilizia numero 270/1989.

Rilasciata al conto di a. con sede in .

Sotto il profilo edilizio, la consistenza immobiliare oggetto di stima è riportata negli elaborati grafici allegati alla:

- **Denuncia di Inizio Attività** Protocollo Generale 2.159 del 29.01.2010, Pratica numero 5.307 per il "cambio di destinazione, la ristrutturazione e la parziale sanatoria di una porzione di fabbricato ad uso artigianale", al conto della \_\_\_\_\_ in qualità di proprietaria e di \_\_\_\_\_ in qualità di Legale Rappresentante. Denuncia di Inizio Attività completa di Certificato di ultimazione lavori e Certificato di Conformità presentati al Comune di Massarosa in data 10/04/2010 al Protocollo numero 7.522;
- Oltre a quanto sopra elencato, l'immobile in oggetto non risulta interessato da ulteriori atti amministrativi quali Licenze, Concessioni, Permessi di Costruire, Autorizzazioni, Denunce di Inizio Attività, Scia o quant'altro.

**Verifica regolarità Urbanistico - Edilizia**

Da confronto tra quanto emerso dalle ispezioni urbanistico-edilizie e quanto verificato in fase di sopralluogo, l'immobile in oggetto risulta pienamente CONFORME.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**Mappale 453:** La destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di Procedura Fallimentare ricade nella Variante Generale al R.U. approvata con delibera del C.C. del 02 maggio 2017 n° 39 in "Insediamenti recenti prevalentemente produttivi (D) - insediamenti recenti misti industriali, artigianali e direzionali D1".

**STIMA DEI BENI**

La scrivente ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione sia quello a stima diretta o commerciale con l'adozione di valori unitari determinati sulla base dell'ubicazione, delle caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di infrastrutture importanti, ecc.), delle caratteristiche estetiche e tipologiche, delle caratteristiche funzionali e distributive interne, dello stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità o meno di adeguamento normativo degli impianti, il fatto o meno che sia una proprietà indivisa ed infine dello stato di occupazione dell'immobile.

Pertanto ha proceduto a determinare la superficie commerciale applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati da atti di compravendite per immobili analoghi e dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento.

Una volta individuata la tipologia e zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria catastale, effettuandone successivamente la relativa media dei valori sull'analisi dei dati proposti ed aggiornati delle banche dati dell'Osservatorio dei mercati immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale.

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

OMI - Agenzia delle Entrate (02/08/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: nella media

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 2.300,00

Note: L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Massarosa, per il periodo temporale corrispondente al II° semestre dell'anno 2022, per edifici inseriti in fascia/zona D4 - Periferica - Quiesa - Macellarino - Colle - Bozzano Est aventi

caratteristiche di unità Immobiliari ad uso commerciale, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 1.450,00 ed €/Mq. 2.300,00.

Borsino Immobiliare (02/08/2023)

Domanda: scarsa

Offerta: nella media

Tempo di rivendita o di assorbimento: non conosciuto

Valore minimo: 825,00

Valore massimo: 1.312,00

Note: Il Borsino Immobiliare prevede, per immobili posti nel Comune di Massarosa, Località Quiesa - Macellarino - Colle - Bozzano Est, aventi caratteristiche tipologiche di unità immobiliari ad uso commerciale, valori oscillanti tra €/Mq. 825,00 ed €/Mq. 1.312,00 per quelli in prima fascia (ubicazione di maggior pregio).

Dalle varie considerazioni sopra sintetizzate ed effettuate le opportune indagini, viene calcolato in €1.500,00= il prezzo medio al metro quadrato lordo commerciale dell'immobile in esame.

In base alla destinazione del fondo in oggetto, considerata la sua posizione, la scarsa visibilità della zona espositiva dalla via principale e considerato il vincolo esistente di asservimento su un'area destinata a parcheggio non di pertinenza esclusiva ed ubicata ad una distanza di circa ml. 200 da percorrere lungo la banchina della S.S. n° 439 Sarzanese-Valdera, al valore di €1.500,00 al metro quadrato, la scrivente ritiene di applicare una riduzione ed un adeguamento in percentuale pari al 30% per le problematiche sopra riportate, andando così ad ottenere il valore di € 1.050,00 al metro quadrato.

Pertanto, a seguito di quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, nello stato in cui oggi si trova, sarà come di seguito calcolato:

- Calcolo del più probabile valore di mercato del bene. La superficie verrà determinata applicando alle superfici lorde i coefficienti di ragguaglio in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame:

Superficie di vendita	mq. 187,36 x 1.00 = mq. 187.36
Superficie magazzino	mq. 59.32 x 0.50 = mq. 29.66
Locale di sgombero	mq. 35.23 x 0.25 = mq. <u>8.81</u>
	Sommano= mq. 225.83 di superficie commerciale

mq. 225.83 x € 1.050,00 = €237.121,00 arrotondabile ad **€ 235.000,00**

## CONCLUSIONI

La sottoscritta, con quanto esposto nei capitoli che precedono, reputa di aver dato compimento al mandato ricevuto.

Lucca, 28 settembre 2023



**ALLEGATI**

- Atto Villari Rep. n° 63.707
- Documentazione fotografica;
- Documentazione Vincolo Area a Parcheggio
- Estratto di Mappa Catastale;
- Planimetria Ctastale;
- Visure storiche catastali;
- Visura Camerale;
- Elaborato Planimetrico
- Elenco Subalterni;
- Nota di Iscrizione Notaio Marvaso
- Nota di Trascrizione Notaio Nannini
- Nota di Trascrizione Sentenza di Fallimento

