



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dottoressa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**GIORGIO MASI**

CF:MSAGRG53P17B648D

con studio in CAPANNORI (LU) Via Pesciatina n. 42

telefono: 0583490700

email: masigiorgio1@gmail.com

PEC: giorgio.masi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** bar a MASSAROSA Via Canipaletti n. 10 angolo via Polla di Morto, frazione Massarosa, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato di maggior mole sito in Comune di Massarosa (LU), via di Canipaletti n. 10 angolo via Polla di Morto, ricadente in parte su area demaniale.

E' composto al piano terreno da locale bar con adiacente saletta da gioco, locale pizzeria, disimpegno, cucina, tre servizi igienici di cui due con antibagno e tre ripostigli. E' corredato da adiacenti locali di sgombero al piano terreno con accesso indipendente dall'esterno, da un servizio igienico e da un locale cantina al piano seminterrato cui si accede mediante scala interna, oltre a resede esclusiva su via Canipaletti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - Seminterrato 1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1265 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 134,18 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per aggiornamento planimetrico del 03.10.2016 n. LU0115837 e precedente Costituzione del 15.12.1993 n. 2542/1993.
- foglio 43 particella 1265 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.416,85 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 03.08.2000 n. 155979 (3656.1/2000)
- foglio 43 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 1.245,28 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 12.11.1993 n. 87900 (5467.1/1993)
- foglio 43 particella 396 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 12.11.1993 n. 87900 (5467.1/1993)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2001.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | <b>190,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |

|  |               |
|--|---------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 250.036,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 200.000,00 |
| Data della valutazione:  | 20/05/2023    |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 21/05/2018, con scadenza il 30/06/2024, registrato il 30/05/2018 a Pescia (PT) ai nn. 1190 serie 3 T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 24.000,00 annui dal 01/07/2020

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come meglio elencato sul certificato notarile redatto dal Notaio Roberto Centoni con studio in Altopascio (LU), Via G. Marconi n. 1, iscritto al Collegio Notarile di Lucca.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 09/08/2010 a Lucca ai nn. 2833, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 149.418,55

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 10/02/2022 a Lucca ai nn. 1459, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|   |         |
|---|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come meglio elencato sul certificato notarile redatto dal Notaio Roberto Centoni con studio in Altopascio (LU), Via G. Marconi n. 1, iscritto al Collegio Notarile di Lucca.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento (dal 26/06/2006), con atto stipulato il 26/06/2006, trascritto il 17/07/2006 a Lucca ai nn. 9191

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto da  
p.1/6, n. p. 1/6,  
p. 1/6, p. 3/6. (dal 19/09/2002 fino al  
26/06/2006), con atto stipulato il 19/09/2002 a firma di Notaio Marzio Villari in Seravezza ai nn. 36740  
di repertorio, registrato il 01/10/2002 a Pietrasanta ai nn. 818 serie 1V, trascritto il 25/09/2002 a Lucca  
ai nn. 11159

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con Licenza Edilizia n. 295 dell'anno 1959 risulta ampliato un esistente vecchio fabbricato, ampliamento che si è esteso sull'area demaniale prospiciente già porzione del Rio denominato "Polla di Morto". Il Genio Civile, allora competente per detto corso d'acqua, rilasciò concessione trentennale all'occupazione, concessione poi rinnovata nell'anno 1990 per ulteriori trenta anni.

Successivamente per un ulteriore modesto ampliamento di un corpo di fabbrica sempre insistente sull'area demaniale, nell'anno 2009 il Dirigente della Provincia di Lucca, ente allora competente ai diritti sull'area demaniale, con propria determinazione del 22 luglio 2009 n. 270, estese la durata della concessione all'occupazione demaniale per ulteriori 19 anni (decorrenza dall'01.08.2009 e scadenza 31 luglio 2028).

E' necessario chiarire che l'allegato disciplinare "Concessione per occupazione di aree Demaniali" del 10 agosto 2009 repertorio n. 10914, rinnovava la precedente concessione rilasciata dal Genio Civile di Lucca (pratica 8580/B1 del 06.02.1990 - rinnovo concessione n. 2307) mantenendone la durata originaria con scadenza all'anno 2020.

Risulta evidente, dalla tempistica indicata nella determinazione e nell'allegato disciplinare, l'anomalia nella durata/validità temporale della concessione il cui approfondimento e verifica competerà ai futuri acquirenti.

La Concessione Demaniale prevede il pagamento del canone annuo di € 334,36 rivalutato annualmente secondo l'indice ISTAT.

Lo scrivente, per una compiuta valutazione della materia che, per il tema trattato, non rientra fra le proprie competenze specifiche, ha richiesto ad un tecnico esperto nel settore, comunque in senso generale, le condizioni di massima essenziali per ottenere una proroga alla concessione demaniale sopra citata. Detta richiesta andrà appositamente formulata alla "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile" del "Settore Genio Civile Toscana Nord" della Regione Toscana.

La stessa ha come presupposto essenziale lo studio idrologico del bacino sotteso dall'opera per determinare la portata di piena con tempo di ritorno duecentennale e con un successivo studio idraulico dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'opera che dovrà garantire un franco idraulico non inferiore a 2/3 della luce del passaggio. Naturalmente si indica la procedura oggi in vigore, condizione essenziale alla possibile legittimazione di quanto realizzato su area demaniale.

Per quanto attiene alla situazione edilizio/urbanistica si evidenzia che il fabbricato esistente è stato interessato da ampliamento con Licenza Edilizia n. 295 dell'anno 1959, da ampliamento e sopraelevazione con Licenza Edilizia n. 34 dell'anno 1961 e dichiarato abitabile in data 21 giugno

1961. Successivamente detto fabbricato è stato oggetto di ampliamento con Licenza edilizia n. 142 dell'anno 1965 e dichiarato abitabile in data 30 marzo 1966.

Per le difformità a quanto autorizzato è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47, domanda n. 15076 presentata al Comune di Massarosa in data 23 settembre 1986 n. int. 2168, alla quale, previo parere favorevole del Genio Civile, è conseguito il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria n. 219 in data 31 maggio 1996.

In precedenza e con condono edilizio ancora da definire, le unità immobiliari al piano terreno del fabbricato, destinate a pizzeria e bar vennero fuse con comunicazione ai sensi dell'articolo 26 ex L.47/85 presentato al Comune di Massarosa in data 18 luglio 1991 al n. 10294 di protocollo generale,

Con Autorizzazione Edilizia n. 63 del 12 aprile 2001 rilasciata dal Comune di Massarosa, furono realizzate modifiche per diversa distribuzione interna.

In esito ai sopralluoghi ed ai rilievi di massima effettuati, si sono potute verificare tutta una serie di difformità rispetto ai titoli sopra citati che di massima consistono in:

Modifiche interne di distribuzione, di prospetto, la realizzazione di controsoffitti che hanno alterato le originarie altezze utili, la realizzazione di autonome unità immobiliari "frazionamento" oltre allo spostamento di alcune funzioni essenziali per l'attività svolta. Quanto descritto potrà, di massima, essere regolarizzato salvo una più approfondita verifica di dettaglio, previa sanatoria a mezzo di Attestazione di Conformità da richiedersi al Comune di competenza previa il preventivo ottenimento dei pareri dagli enti coinvolti e salvo il parere della USL competente.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia **N. 295/1959**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato, rilasciata il 28/12/1959 con il n. 295 di protocollo, agibilità del 21/06/1961

Licenza edilizia **N. 34/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di fabbricato esistente, rilasciata il 08/02/1961 con il n. 34 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Licenza edilizia **N. 142/1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione di fabbricato esistente, rilasciata il 05/05/1965 con il n. 142 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria in dipendenza della domanda di condono edilizio, L.47/85 protocollo n. 15076 del 23.09.1986 - interno ufficio n. 2168 **N. 219/1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di vani a piano terra in Bar, incremento di superficie per modifiche alla sagoma dell'edificio., presentata il 23/09/1986 con il n. 15076 protocollo generale di protocollo, rilasciata il 31/05/1996 con il n. 219 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Articolo 26 della legge 28.2.1985 n. 47 **N. 317/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere edilizie interne ai locali uso bar - pizzeria - ristorante, presentata il 18/07/1991 con il n. 10294 protocollo generale - interno ufficio n. 317 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia **N. 63/2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi a fabbricato destinato ad attività di ristorazione., presentata il 02/03/2001 con il n. 5641 protocollo generale di protocollo, rilasciata il 12/04/2001 con il n. 63 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) **N. 2950/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ordinaria manutenzione, presentata il 14/03/2005 con il n. 5396 protocollo generale - interno ufficio n. 2950 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera n. 39 del 02.05.2017, l'immobile ricade in zona



Insedimenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti - B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 43

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che stante il frazionamento e la diversa distribuzione interna del compendio immobiliare esaminato, dovranno essere corrisposti al Comune di Massarosa gli oneri di urbanizzazione calcolati sul volume complessivo "tabella oneri A/3" oltre alla corresponsione del 10% della somma derivante da apposito computo metrico estimativo attualizzato per tutte le categorie di lavori eseguite in difformità dal titolo edilizio.

Precisazioni sulla perizia: Il C.T.U. fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche:

- indagini geologiche o geotecniche e sulla eventuale presenza nel terreno di sostanze tossiche o nocive; - indagini sulla presenza di materiali contenenti fibre di amianto (eternit); - verifiche specifiche in ordine al rispetto della normativa anti sismica, acustica, sul contenimento energetico e sugli scarichi in atmosfera; - verifiche specifiche in ordine alla conformità dell'impianto di smaltimento liquami; - misurazione del lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; - verifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o presentati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne di distribuzione, di prospetto, la realizzazione di controsoffitti che hanno alterato le originarie altezze utili, la realizzazione di autonome unità immobiliari "frazionamento" oltre allo spostamento di alcune funzioni essenziali per l'attività svolta. Quanto descritto potrà, di massima, essere regolarizzato salvo una più approfondita verifica di dettaglio, previa sanatoria a mezzo di Attestazione di Conformità da richiedersi al Comune di competenza e salvo l'ottenimento preventivo dei pareri degli enti coinvolti ed il parere della USL competente. (normativa di riferimento: Regolamento Urbanistico)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Attestazione di conformità in sanatoria: €5.164,00
- Sanzione ambientale: €600,00
- Onorari relativi alla relazione idrologica: €2.000,00
- Onorari per Attestazione di Conformità in sanatoria, attestazione di conformità paesaggistica e pratica Genio Civile: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 300.

Il giudizio di non conforme ma regolarizzabile è tuttavia condizionato alla verifica idraulica ed al parere positivo della "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile" del "Settore Genio Civile Toscana Nord" della Regione Toscana e solo se saranno verificate le condizioni idrauliche con particolare riferimento a quanto previsto al punto 5.1.2.3 (compatibilità idraulica) dalle Norme Tecniche delle Costruzioni di cui al D.M. 17/01/2018. In particolare dovrà essere eseguito uno studio idrologico del bacino sotteso dall'opera per determinare la portata di piena con tempo di ritorno duecentennale e con un successivo studio idraulico dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'opera che dovrà garantire un franco idraulico non inferiore a 2/3 della luce del passaggio. Si precisa inoltre che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli

territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputed all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene agli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario. Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati indicati in modo sommario e sono suscettibili di variazioni.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna con frazionamento e fusione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA e nuove planimetrie catastali: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 30

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MASSAROSA VIA CANIPALETTI N. 10 ANGOLO VIA POLLA DI MORTO,  
FRAZIONE MASSAROSA

**BAR**

DI CUI AL PUNTO A

**bar** a MASSAROSA Via Canipaletti n. 10 angolo via Polla di Morto, frazione Massarosa, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato di maggior mole sito in Comune di Massarosa (LU), via di Canipaletti n. 10 angolo via Polla di Morto, ricadente in parte su area demaniale.

E' composto al piano terreno da locale bar con adiacente saletta da gioco, locale pizzeria, disimpegno, cucina, tre servizi igienici di cui due con antibagno e tre ripostigli. E' corredato da adiacenti locali di sgombero al piano terreno con accesso indipendente dall'esterno, da un servizio igienico e da un locale cantina al piano seminterrato cui si accede mediante scala interna, oltre a resede esclusiva su via Canipaletti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno - Seminterrato 1. Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 1265 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 134,18 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per aggiornamento planimetrico del 03.10.2016 n. LU0115837 e precedente Costituzione del 15.12.1993 n. 2542/1993.
- foglio 43 particella 1265 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.416,85 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 03.08.2000 n.



155979 (3656.1/2000)

- foglio 43 particella 396 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 1.245,28 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 12.11.1993 n. 87900 (5467.1/1993)
- foglio 43 particella 396 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 43,90 Euro, indirizzo catastale: Via Canipaletti, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per frazionamento e fusione del 12.11.1993 n. 87900 (5467.1/1993)

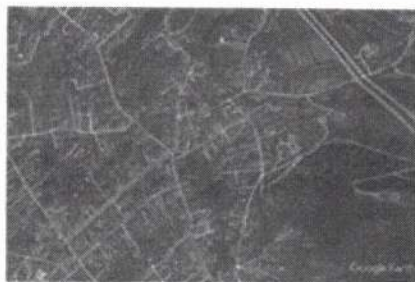
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2001.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Camaiore, Lucca.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                                 |                         |                     |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| livello di piano:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| esposizione:                    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:                     | 31 di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:                   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici:               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi:                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fondo commerciale posto al piano terreno di un fabbricato di maggior mole sito in Comune di Massarosa (LU), via di Canipaletti n. 10 angolo via Polla di Morto, ricadente in parte su area demaniale.

E' composto al piano terreno da locale bar con adiacente saletta da gioco, locale pizzeria, disimpegno, cucina, tre servizi igienici di cui due con antibagno e tre ripostigli.

E' corredato da adiacenti locali di sgombero al piano terreno con accesso indipendente dall'esterno, da un servizio igienico e da un locale cantina al piano seminterrato cui si accede mediante scala interna, oltre a resede esclusiva su via Canipaletti.

Il fondo è ubicato sull'incrocio di due strade con limitata ampiezza della carreggiata, è privo di parcheggio sia esclusivo che pubblico e ha scarsa possibilità di reperimento sia di parcheggio che di sola sosta.

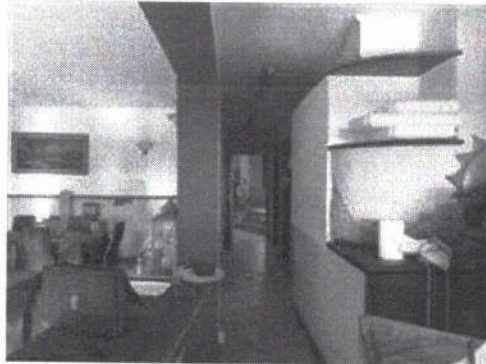
Delle Componenti Edilizie:

|   |             |                     |
|---|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> Finestre e porte finestre realizzati in Alluminio e vetro | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Grès ceramicato (monocottura)        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> Porte realizzati in Legno tamburato                       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in Cartongesso   | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti:   |             |                     |
| <i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in Fognatura comunale       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> Impianto di tipo "sfilabile" con quadretto generale e salvavita | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas:</i> Rete gas metano con alimentazione a Gas                               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

metano

idrico: con alimentazione in Allacciato alla rete idrica comunale

nella media: ★★★★★★★★★★



CLASSE ENERGETICA:

**G**

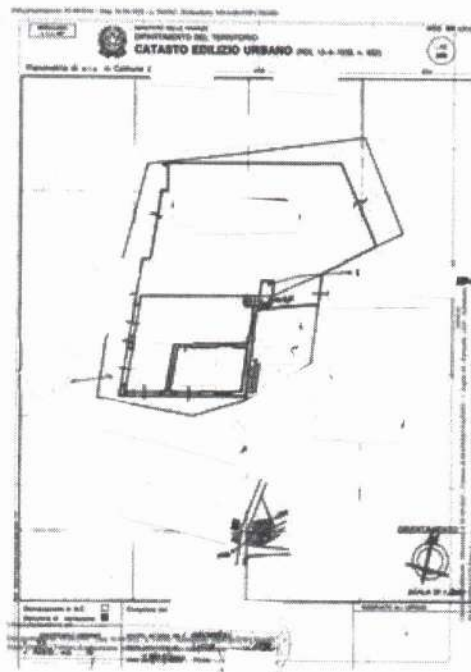
Certificazione APE N. Attestazione non reperita - classe energetica presunta

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione  | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--|---------------|---|--------|---|---------------|
| Vani adibiti a bar, sala, pizzeria e zona somministrazione | 104,00        | x | 100 %  | = | 104,00        |
| Cucina, lavastoviglie e saletta                            | 40,00         | x | 70 %   | = | 28,00         |
| Vani di servizio   | 90,00         | x | 50 %   | = | 45,00         |
| Cantina  | 52,00         | x | 25 %   | = | 13,00         |
| <b>Totale:</b>   | <b>286,00</b> |   |        |   | <b>190,00</b> |







## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 1.400,00 = **266.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 266.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 266.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima tiene particolarmente conto della problematica inerente la prossima scadenza della Concessione Demaniale (31.07.2028) e che la possibilità di rinnovo della stessa sia strettamente legata al rilascio di apposita concessione idraulica da parte della "Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile" del "Settore Genio Civile Toscana Nord" della Regione Toscana. Infatti, vero è che la nuova concessione, a titolo oneroso potrà essere assentita con assegnazione diretta in quanto rientra tra quelle previste dall'art. 13 del Regolamento 60/R/2016, ma solo se saranno verificate le condizioni idrauliche con particolare riferimento a quanto previsto al punto 5.1.2.3 (compatibilità idraulica) dalle Norme Tecniche delle Costruzioni di cui al D.M. 17/01/2018. In particolare dovrà essere eseguito uno studio idrologico del bacino sotteso dall'opera per determinare la portata di piena con tempo di ritorno duecentennale e con un successivo studio idraulico dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'opera che dovrà garantire un franco idraulico non inferiore a 2/3 della luce del passaggio.

Inoltre la stima tiene altresì in particolare considerazione che Il fondo dove attualmente si svolge l'attività di bar - pizzeria è ubicato sull'incrocio di due strade con limitata ampiezza della carreggiata, è privo di parcheggio sia esclusivo che pubblico ed ha scarsa possibilità di reperimento sia di parcheggio che di sola sosta. La mancanza di parcheggio può penalizzare il possibile svolgimento di altre attività nel caso di cessazione di quella attualmente in corso.

Lo scrivente precisa di non essere stato in grado di reperire contratti di compravendita che abbiano avuto per oggetto immobili commerciali nella zona ed avere quindi un prezzo unitario/mq. cui fare riferimento, così come i valori stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) non sono ritenuti attendibili per quanto riguarda l'immobile de quo e questo per le caratteristiche peculiari del medesimo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa, agenzie: Massarosa, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|-------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | bar         | 190,00      | 0,00            | 266.000,00          | 266.000,00          |
|    |             |             |                 | <b>266.000,00 €</b> | <b>266.000,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.964,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 250.036,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 50.007,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 28,80**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 20/05/2023

il tecnico incaricato  
GIORGIO MASI



# TRIBUNALE DI LUCCA

PROCEDURA ESECUTIVA n. RGE 30/2022

G.E. Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

contro

ooo

Il sottoscritto Geom. Giorgio Masi, con studio in Capannori, Via Pesciatina n.42, chiamato dall'Ill.mo Giudice Delegato, **Dott.ssa Antonia Libera OLIVA**, a rispondere ai seguenti ulteriori quesiti :

- la viltà del canone di locazione;
  - quale sia l'area particolarmente interessata dalla concessione demaniale;
- relazione quanto segue:

In ordine alla viltà del canone di locazione si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da

\_\_\_\_\_ con contratto di affitto "tipo 6+6", stipulato il 21 maggio 2018, con scadenza il 30 giugno 2024, registrato il 30 maggio 2018 all'Agenzia delle Entrate di Pescia (PT) al n. 1190 serie 3 T (il contratto risultava stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di Euro 24.000,00 annui con decorrenza dal 01 luglio 2020.

Da informazioni ricevute presso due agenzie immobiliari di Massarosa, confortato anche dai valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) che attribuisce ad unità immobiliari aventi destinazione commerciale i valori di locazione minimo di euro 6,8/mq. e massimo di e 9,5/mq., assunto che il fondo commerciale si trova in zona decentrata rispetto alla zona commerciale di maggior pregio e visto che attualmente il canone di locazione ammonta ad € 10,52/mq. **lo scrivente può senza dubbio attestare che l'attuale canone di locazione è congruo.**

In ordine all'individuazione dell'area interessata dalla concessione demaniale, lo scrivente allega alla presente copia della concessione demaniale ed una planimetria allegata alla richiesta di ampliamento della concessione demaniale stessa, planimetria che non riporta alcun riferimento apposto dall'ente ricevente. Detta



planimetria costituisce il solo ed unico riferimento che lo scrivente è riuscito a rintracciare in merito all'area interessata dalla concessione demaniale.

Capannori, 21 novembre 2023

Il tecnico  
Geom. Giorgio Masi

