

## **TRIBUNALE DI LUCCA**

**Liquidazione Giudiziale n° 14/2025**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Simoni Giulia**

**Curatore: Dott. Alessio Carraro**

**Oggetto: Relazione di stima immobiliare-relazione integrativa alla perizia redatta in data 03/11/2025**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente Geom. Valentina Sodini, con studio in Provincia di Lucca, Comune di Capannori, frazione Lunata, Via Pesciatina n. 173, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.2230 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Dott. Alessio Carraro quale Curatore della Liquidazione Giudiziale della

, codice fiscale, numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca e partita IVA di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della Società sopracitata. Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare i beni.

Provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Viareggio e Massarosa; esperite tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione, oltre al controllo della regolarità urbanistica e catastale delle unità immobiliari.

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

**Indice:**

<b>Lotto 13</b> -Unità per civile abitazione e terreni-Comune di Massarosa, frazione Bargecchia, località Pradale, Via del Frantoio e Via delle Sezioni.....	pagina 2
<b>Lotto 14</b> -Fondo artigianale con ufficio-Viareggio, Via di Montramito 116.....	pagina 47
<b>Lotto 15</b> -Fondo artigianale con ufficio-Viareggio, Via di Montramito 116.....	pagina 76
<b>Tabella riepilogativa dei valori dei lotti</b> .....	pagina 106
<b>Precisazioni comuni a tutti i lotti</b> .....	pagina 106
<b>Conclusioni e elenco allegati</b> .....	pagina 110

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 13**

### **Unità per civile abitazione e terreni-**

#### **Comune di Massarosa, frazione Bargecchia, località Pradale, Via del Frantoio e Via delle Sezioni**

#### **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 13:**

Il lotto n.13 è formato da catastali due unità immobiliari per civile abitazione, un ripostiglio e vari terreni circostanti:

**Cespite 1:** diritti dell'intera piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione posto in zona collinare, in Comune di Massarosa, frazione Bargecchia, località "Pradale", Via del Frantoio, elevato a due piani fuori terra e corredato da ampio terreno su quattro lati. L'abitazione è corredata da piccola piscina posta a poca distanza dal fabbricato.

Si accede all'unità sia a mezzo carrabile che pedonale, direttamente dalla Via delle Sezioni attraverso strada asfaltata Via del Frantoio che attraversa la particella in oggetto fino a raggiungere il Condominio "il Frantoio" posto nelle immediate vicinanze.

Alla data del sopralluogo la civile abitazione era così composta:

- piano terra: portico, wc e n. 4 ripostigli/cantine in parte con accesso dal portico, ed in parte dall'esterno;
- piano primo: ingresso con accesso dall'esterno, soggiorno, cucina, n.2 ripostigli a muro, bagno, disimpegno e n.3 camere, oltre a terrazzo e soffitta accessibile mediante botola interna.

Si precisa che i due piani sono in parte collegati mediante scala interna ed esterna.

La civile abitazione in oggetto è corredata:

- da resede esclusiva posta sui quattro lati liberi contraddistinta dal subalterno n. 4, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2;
- forno e lavanderia contraddistinti dal sub. 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni. Si precisa che risultano solo catastalmente, ma di fatto sono stati demoliti a seguito del diniego del Dipartimento Infrastrutture e Pianificazione - Servizio tutela del suolo del 2011, pratica 2513/VER in quanto ricadenti nella fascia di rispetto di ml.4,00 dal corso d'acqua Rio Scalamata (solo presente sulle carte) e come risulta dalla C.E.S. n.5 del 15/02/2012 ;
- piscina, gazebo e locale macchine contraddistinti dal sub. 5, bene comune non censibile a tutti i subalterni. Si precisa che il gazebo è stato demolito.

La superficie utile dell'abitazione è di circa mq. 95,00 e l'altezza interna è di circa ml. 3,00, mentre i locali al piano terra sono di circa mq. 70,00 con altezza variabile da circa ml. 2,40 a circa 1,80.

**Cespite 2:** diritti dell'util dominio o diritto dell'enfiteuta 1/1 su piccolo ripostiglio censito solo catastalmente ma di fatto non più presente in quanto demolito, con circostante terreno in zona collinare per un totale di mq. 880, posto in Comune di Massarosa, frazione Bargecchia, località "Pradale". Si accede a piedi all'unità di cui al mappale 216 (vedi accesso già descritto al Cespite n. 1) il tutto come si evince anche dalla planimetria catastale. Si precisa che risulta solo catastalmente, ma di fatto è stato demolito a seguito del diniego già descritto al precedente Cespite n.1.

Si fa presente che:

- alla data del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lucca Rep. 10032, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 1061 di Reg.Part. il 02/01/2010, veniva trasferito un terreno gravato da livello a favore della Rettoria di Bargecchia (diritto del Concedente 1/1);

- che a seguito di Tipo Mappale del 23/05/2011 pratica LU0102676 dalla ditta catastale scompare il "Livellario" ed il "Diritto del Concedente" : alla

è stata intestata la ditta come "Proprietà 1/1";

- il sottoscritto Esperto non ha rintracciato atti di Affrancazione che possono giustificare il cambio di intestazione sulla ditta catastale, e neppure il pagamento del canone di affrancazione, così come confermato dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Lucca in data 20/11/2025.

Pertanto il suddetto bene non è da intendere in “Proprietà” ma come “Diritto dell'Enfiteuta”.

Per meglio specificare, il diritto di livello è un tipo di contratto agrario, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo e che civilmente viene equiparato all'enfiteusi disciplinata dall'articolo 957 del c.c. e seguenti. Si può sintetizzare in una sorta di “*affitto agrario perpetuo*”. Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'articolo 1164 del c.c., ma solo per affrancazione “*Vedi punto AFFRANCAZIONE*”.

**Cespite 3:** Diritti dell'intera piena proprietà su varie particelle di terreno poste in zona collinare, alcune adiacenti ed altre in prossimità del fabbricato per civile abitazione, di complessivi e catastali mq. 6145, poste in Comune di Massarosa, frazione Bargecchia, località “Pradale”, Via delle Sezioni e Via del Frantoio.

Parte dei terreni sembrerebbero interclusi ed accessibili solo dalla strada privata posta all'interno del Condominio “il Frantoio” (di cui mappale 214) la quale è direttamente collegata alla Via del Frantoio: le particelle interessate, visto lo stato dei luoghi e la mappa catastale, sembrerebbero le numero 1101, 346, 347, 548, 225 e 226, salvo se altri e meglio di fatto.

Le altre particelle, poste nelle vicinanze di quelle già sopracitate, sono in parte poste sotto strada e ed in parte sopra strada con accesso pedonale direttamente da Via delle Sezioni.

### **REFERENZE CATASTALI Lotto 13:**

I beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

**Cespite 1: Fabbricato per civile abitazione (suddiviso catastalmente in due unità)**

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 216 sub. 1**, Categoria A/3, classe 5, vani 4,5, Sup. Catastale 91 mq, Rendita € 278,89, Via del Frantoio n. 44 , Piano T

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 216 sub. 2**, Categoria A/3, classe 5, vani 6,5, Sup. Catastale 122 mq, Rendita € 402,84, Via del Frantoio n. 44 , Piano T-1

Entrambe le sopracitate particelle derivano da variazione per divisione e ampliamento del 07/06/2011 pratica LU0109772 in atti dalla stessa data (n.29875.1/2011), in precedente individuata dal mappale 216 intero.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa che il mappale 216 intero deriva da variazione per rettifica del classamento proposto del 21/09/1998, pratica n. 166133 in atti dal 24/08/2000 (n.B0208.1/1998) a seguito di variazione per ampliamento del 21/09/1998 in atti dalla stessa data (n. B0208.1/1998), ed infine derivante dall'impianto meccanografico del 01/01/1990.

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Terreni del Comune di Massarosa:

-il mappale 216 intero di mq .3069 quale ente urbano deriva da tipo mappale del 23/05/2011 pratica n. LU0102676 in atti dalla stessa data (n.102676.1/2011), precedente tipo mappale del 19/09/1998 in atti dalla stessa data (n. 3784.1/1998), per variazione geometrica del 19/09/1998 in atti dalla stessa data (n.3784.1/1998

con l'indicazione "comprende le particelle 221, 545, 546, 547", per precedente variazione d'ufficio in atti dal 27/09/1986 T.M. 2813/88 II (n.5.1/1989) nel quale al mappale 216 di mq. 1916 viene incorporato "comprende il mappale 219", ed infine dal mappale originario 216, qualità uliveto, classe 1, di mq. 626 derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

Si fa presente che il mappale sopracitato risulta essere al giusto conto della

**Cespite 2: Ripostiglio (demolito ma ancora censito al Catasto Fabbricati)**

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 1178** Categoria C/2, classe 5, mq 25, Rendita € 73,60, Via del Frantoio n. snc , Piano T

Derivante da aggiornamento planimetrico del 02/05/2016 pratica n. LU0043226 in atti dalla stessa data (n16596.1/2016), precedente costituzione del 07/06/2011 in atti dalla stessa data pratica n. LU0109770 (n.3039.1/2011).

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa che il mappale 1178 intero di mq .880 quale ente urbano deriva da tipo mappale del 23/05/2011 pratica n. LU0102676 in atti dalla stessa data (n.102676.1/2011) In precedenza era individuato dal mappale 345, qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, di mq 880, con rd e ra di € 5,00, derivante da frazionamento dell'originario mappale 345 di mq 1050, mediante frazionamento del 28/02/1972 in atti dal 11/11/1982 n.4482 ed in precedenza dall'originario mappale 345, stessa qualità e classe, di mq 1050 derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

Si fa presente che il mappale sopracitato non risulta correttamente intestato in catasto: si precisa che non avendo rintracciato atto di Affrancazione, l'intestazione catastale doveva essere al conto della \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per Enfiteusi/Livellario 1/1 e a favore della Rettoria di Bargecchia per il Disritto del Concedente 1/1 (come era prima della presentazione della pratica di accatastamento).

**Cespite 3: Terreni**

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 548,** qualità Vigneto di classe 2, Sup. 15 mq, rd € 0,10 e ra € 0,08

Derivante da frazionamento dell'originario mappale 221 di stessa qualità e classe, di mq. 620, del 28/02/1972 in atti dal 11/11/1982 (n. 4482), mentre l'originario mappale 221 derivava dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 347,** qualità Seminativo Arborato di classe 2, Sup. 482 mq, rd € 2,49 e ra € 1,49

Derivante da frazionamento dell'originario mappale 347 di stessa qualità e classe, di mq. 490, del 28/02/1972 in atti dal 11/11/1982 (n. 4482), mentre l'originario mappale 347 derivava dall'impianto meccanografico del 23/12/1975.

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 225,** qualità Seminativo Irriguo di classe 2, Sup. 850 mq, rd e ra € 4,83 derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 226,** qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 2, Sup. 2220 mq, rd e ra € 12,61,

derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 346,**  
Qualità Vigneto di classe 2, Sup. 560 mq, rd € 3,90 e ra € 2,89 derivante dal  
frazionamento dall'originario mappale 346, con pratica di frazionamento del  
28/02/1972 e in atti dal 11/11/1992 ed infine dall'impianto meccanografico del  
23/12/1975

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 1101,**  
qualità Seminativo di classe 3, Sup. 685 mq, rd € 1,77 e ra € 1,42 derivante dal  
frazionamento dall'originario mappale 215, con pratica di frazionamento del  
20/10/2004 prot. LU0143125 e in atti dalla stessa data (n.143125.1/2004) ed  
infine il mappale intero 215 dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 201,**  
qualità Bosco Alto di classe 1, Sup. 1143 mq, rd € € 2,66 e ra € 0,24 derivante  
dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 202,**  
qualità Prato di classe U, Sup. 13 mq, rd e ra € 0,01 derivante dall'impianto  
meccanografico del 23/12/1975

- **al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 206,**  
qualità Uliveto di classe 3, Sup. 120 mq, rd € 0,28 e ra € 0,04 derivante  
dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

- al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, nel Foglio 12, mappale 208, qualità Uliveto di classe 1, Sup. 57 mq, rd € 0,24 e ra € 0,25 derivante dall'impianto meccanografico del 23/12/1975

Si fa presente che i mappali sopracitati risultano essere al giusto conto della

**ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 13:**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, è presente per le unità catastali di cui al Foglio 12, mappale 216 un solo Elaborato Planimetrico protocollo n. LU0109772 del 07/06/2011

Da quanto si evince dal sopracitato Elaborato Planimetrico, la civile abitazione in oggetto è corredata:

- da resede esclusiva posta sui quattro lati liberi contraddistinta dal subalterno n. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni;
- forno e lavanderia contraddistinti dal sub. 3, bene comune non censibile ai sub. 1 e 2 (vedi "**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE**" del presente Lotto);
- piscina, gazebo e locale macchine contraddistinti dal sub. 5, bene comune non censibile (vedi "**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE**" del presente Lotto).

**STATO DI MANUTENZIONE Lotto 13:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 30/12/2025 e del 19/01/2026 i beni risultano:

-il fabbricato per civile abitazione, catastalmente suddiviso in due unità, così come la piscina a corredo sono in cattivo stato di manutenzione: l'immobile e la piscina necessitano di ristrutturazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice dotati di avvolgibili in plastica (in molti casi non sono funzionanti) e in alcune dotate di zanzariere, le mattonelle sono in marmo nella zona giorno, mentre in quella notte in materiale non definibile a causa delle condizioni in cui verte l'immobile, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Il piano terra è in parte pavimentato con mattonelle in graniglia e parte in terra battuta. I tre locali al piano terra, non sono intonacati e tinteggiati. Il piano primo e solo parte del piano terra sono intonacati e tinteggiati internamente: è presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, l'impianto elettrico sottotraccia e con buona probabilità senza corrugati.

Il tetto, da quanto è stato possibile osservare attraverso la botola, sembrerebbe di tipo "gattaiolato" con struttura in travi e travicelli in legno e soprastante tavelloni di cotto; sono inoltre visibili diffuse infiltrazioni dal tetto. Esternamente sono presenti fessurazioni e distaccamenti degli intonaci; i prospetti sono tinteggiati e parte rivestiti in pietra.

Necessita di rifacimento degli impianti, della sostituzione degli infissi interni ed esterni, e avvolgibili. Il bagno e wc devono essere completamente rifatti. Anche gli esterni necessitano di manutenzione, revisione della copertura e il rifacimento delle facciate. La piscina è di fatto in stato di abbandono così come le aree adiacenti.

I terreni in generale necessitano di manutenzione, e sono perlopiù coperti vegetazione o bosco, che in taluni casi ne impedisce l'accesso.

**CONFINI Lotto 13:**

I suddetti beni da quanto è possibile vedere dalla mappa catastale, confinano nel complesso con :

-la civile abitazione e resede di cui al mappale 216, con i mappali 544, 220, 346, 548, 222, 218, Via delle Sezioni e Rio Scalamata;

-il ripostiglio e resede di cui al mappale 1178, con il mappale 214 su più lati e da Rio Scalamata;

-il terreno di cui al mappale 548 confina nel complesso con i mappali 216, 347, e 222;

-il terreno di cui al mappale 347 confina nel complesso con i mappali 346, 225, 223, 462 e 548;

-il terreno di cui al mappale 226 confina nel complesso con Rio Scalamata, con i mappali 225, 224, 1249, 1152;

-il terreno di cui al mappale 225 confina nel complesso con i mappali 346, 347, 223, 226 e 224;

- il terreno di cui al mappale 346 confina nel complesso con i mappali 220, 226, 225, 347 e 216;

- il terreno di cui al mappale 1101 confina nel complesso con il Rio Scalamata su più lati e con i mappali 1103 e 214;

- il terreno di cui al mappale 201 confina nel complesso con Rio Scalamata su più lati, Via delle Sezioni e mappale 203;

- il terreno di cui al mappale 202 confina nel complesso con Via delle Sezioni su più lati e con il mappale 204;
- il terreno di cui al mappale 206 confina nel complesso con Via delle Sezioni e con i mappali 209 e 205;
- il terreno di cui al mappale 208 confina nel complesso con Via delle Sezioni su più lati, e con i mappali 207 e 210;

tutti i mappali sono ricompresi nel Foglio 12 del Comune di Massarosa, salvo se altri o meglio di fatto

**PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 13:**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 20/01/2026.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili (compresi gli originari mappali 345 e 215) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Fabbricato per civile abitazione e locale ripostiglio:

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 1061 del 02/01/2010**

I diritti dell'intera piena proprietà su un fabbricato ad uso residenziale elevato a due piani, seminterrato e terreno, corredato da ampio terreno su porzione del quale è collocata piscina, piccolo manufatto con locale ripostiglio/forno e spogliatoio, e diritti dell'util domonio su terreno a destinazione agricola (concedente Rettoria di Bargecchia).

Geom. Valentina Sodini

Il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa, Foglio 12 mappale 216 e al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, Foglio 12, mappale 345 (oggi 1178) sono pervenuti alla

, per Decreto di Trasferimento Tribunale di Lucca n. Rep.10032 del 22/01/2010, trascritto a Lucca il 02/01/2010 al n. 1061 di Reg.Part. contro

Agli Esecutati i beni sopracitati erano così pervenuti:

**2)Trascrizione Reg.Part. n. 2760 del 23/02/1989**

Verbale di pubblicazione di testamento di

ai rogiti del Notaio Giuseppe Galafate-Orlandi Rep. 73690 del 04/11/1988, trascritto a Lucca in data 23/02/1989 al n. 2760 di Reg.Part. I beni di cui al Comune di Massarosa, foglio 12, mappali 216, 219, 221, 545, 546, 547 e 345 oltre ad altri non oggetto d'interesse, sono stati devoluti per un 1/3 di Nuda Proprietà ciascuno ai figli , mentre l'Usufrutto 1/1 alla

**3)Trascrizione Reg.Part. n. 13703 del 28/12/1989**

Successione testamentaria

Dichiarazione di Successione n. 25 vol.469 del 20/12/1989 registrata all'Ufficio del Registro di Viareggio e trascritta a Lucca in

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

data 28/12/1989 al n. 13703 di Reg.Part. I beni di cui al Comune di Massarosa, foglio 12, mappali 216, 219, 221, 545, 546, 547 e 345 oltre ad altri non oggetto d'interesse, sono stati devoluti come da sopracitato testamento

#### **4)Trascrizione Reg.Part. n. 13704 del 28/12/1989**

Successione testamentaria

nato a

Dichiarazione di Successione n. 86 vol.472 del 20/12/1989 registrata all'Ufficio del Registro di Viareggio e trascritta a Lucca in data 28/12/1989 al n. 13704 di Reg.Part. I beni di cui al Comune di Massarosa, foglio 12, mappali di cui alla scheda n.2813/88 (corrisponde al mappale 216) , 219, 221, 545, 546, 547 e 345 devoluti come da sopracitato testamento.

Nella Nota di trascrizione relativa alla Pubblicazione del Testamento di Remedi Elvino così come in quelle delle successioni (Trascrizioni n. 2760, 13703 e 13704 di Reg.Part. del 1989) non viene indicato il diritto dell'util dominio sul mappale 345; diritto che invece viene correttamente volturato in catasto

Si precisa che la Riunione di usufrutto

e

non è riportata sulla visura

catastale.

Il sottoscritto Esperto precisa che:

**1) non è stata rintracciata la trascrizione dell'Accettazione di Eredità di**

**Remedi Elvino;**

2) le due dichiarazioni di successione di cui alle sopracitate trascrizioni n. 13703 e 13704 di Reg.Part. del 28/12/1989 non compaiono nell'elenco sintetico della

particella 216, ma sono state rintracciate dalla lettura del Decreto di Trasferimento di cui alla trascrizione Reg.Part. n. 1061 del 02/01/2010.

3) non ha rintracciato l'atto costitutivo del livello a favore della Rettoria di Bargecchia.

Terreni di cui ai mappali 201, 202, 206, 208, 225, 226, 346, 347, 548 e 1101 (ex mappale 215 intero) tutti ricompresi nel foglio 12 del Comune di Massarosa:

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 12465 del 29/12/1993**

Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Gambini Francesco Rep. 35277 del 16/12/1993 a saldo e stralcio della quota assegnata al

terreni rappresentati al Catasto

Terreni del Comune di Massarosa, Foglio 12 mappali 201, 202, 206, 208, 215, 225, 226, 346, 347, 548 oltre ad altri non oggetto d'interesse

**2)Trascrizione Reg.Part. n. 286 del 05/01/2001**

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 24224 del 22/12/2000, trascritto a Lucca il 05/01/2001 al n. 286 di Reg.Part. contro

e a favore

della la Società

inerente i diritti di Proprietà 1/1 sui terreni rappresentati al Catasto

Terreni del Comune di Massarosa, Foglio 12 mappali 201, 202, 206, 208, 215, 225, 226, 346, 347, 548 oltre ad altri non oggetto d'interesse

**3)Trascrizione Reg.Part. n. 287 del 05/01/2001**

Accettazione di eredità ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 24224 del 22/12/2000, trascritto a Lucca il 05/01/2001 al n. 287 di Reg.Part. a favore di

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)

Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

e contro

ed ivi defunta

in data 15/02/1984, per i diritti di Proprietà 1/1 sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, Foglio 12 mappali 201, 202, 206, 208, 215, 225, 226, 346, 347, 548 oltre ad altri non oggetto d'interesse. Come si evince dal quadro D della Nota: *“a seguito di presentazione di Denuncia di Successione n.37 vol. 422 presentata all'ufficio del Registro di Viareggio in data 13/08/1984, trascritta a Lucca in data 15/04/1985 al n.2952 di formalità*

Si precisa che vi è un errore sulla data di nascita e sul codice fiscale riportato sulla nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità:

(come si evince

dalla visura catastale).

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 13:**

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 20/01/2025, gli immobili di proprietà della società

, risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### **1)Trascrizione Reg.Part. n. 8911 del 09/07/2025:**

Reg. Part. n. 8911 del 09/07/2025 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della

con sede in Viareggio

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

Geom. Valentina Sodini

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappali 216, subalterno 1 e 2, 1178 per il diritto dell'enfiteuta, e censiti al Catasto Terreni mappali 548, 225, 226, 347, 346, 201, 202, 206, 208, 1101, tutti ricompresi nel del Foglio 12 del Comune di Massarosa

**2)Trascrizione Reg.Part. n. 581 del 19/01/2026:**

Reg. Part. n. 581 del 581 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della , contro la Società ,

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappali 216, subalterno 1 e 2, 1178 per il diritto dell'enfiteuta, e censiti al Catasto Terreni mappali 548, 225, 226, 347, 346, 201, 202, 206, 208, 1101, tutti ricompresi nel del Foglio 12 del Comune di Massarosa. Si precisa che è a rettifica della precedente trascrizione di riferimento di cui al Reg.Part. 8911 del 2025, al fine di ricomprendere alcuni beni che a seguito di annullamento dell'atto di compravendita sono rientranti nella massa della liquidazione giudiziale.

Lo scrivente precisa inoltre che, relativamente ai gravami, annotazioni ecc. di seguito elencati, ogni eventuale cancellazione farà carico all'aggiudicatario in quanto non saranno ricomprese nel decreto purgativo:

1) dall'Elenco sintetico del mappale 345 (oggi mappale 1178) sono ancora presenti n. 3 iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli per le quali era già stata disposta la

cancellazione con il Decreto di Trasferimento di cui al Reg.Part. n. 13704 del 28/12/1989, comunque non rinnovate nei 20 anni successivi.

Si elencano di seguito:

- Iscrizione Reg.Part. n. 1207 del 25/06/1996: Tribunale di Lucca Sentenza di Condanna.

Annotazione n.1120 del 13/04/2010 (restrizione di beni)

Annotazione n.1123 del 13/04/2010 (restrizione di beni)

- Trascrizione Reg.Part. n. 9267 del 08/11/1996: Verbale di Pignoramento Immobili

Annotazione n.1121 del 13/04/2010 (restrizione di beni)

Annotazione n.1125 del 13/04/2010 (restrizione di beni)

- Trascrizione Reg.Part. n. 3140 del 13/03/2002: Verbale di Pignoramento Immobili

- Annotazione n.1122 del 13/04/2010 (restrizione di beni)

- Annotazione n.1126 del 13/04/2010 (restrizione di beni)

Si precisa che non verranno cancellate dalla presente procedura con Decreto Purgativo, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario procedere all'eventuale cancellazione, se necessario.

2) dagli Elenchi sintetici dei mappali 201, 202, 206, 208, 1101 è ancora presente l' Iscrizione Reg.Part. n. 1811 del 09/04/2005, iscrizione di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Fabio Monaco del 09/04/2005 Rep. 34893.

Ipoteca a favore della

gravante sui beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Massarosa, Foglio 12, mappali 201, 202, 206, 208, 1101, oltre ad altri non oggetto d'interesse.

Si elencano le Annotazioni e Comunicazioni:

- Annotazione n. 3847 del 08/10/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 1184 del 08/03/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
- Annotazione n. 1185 del 08/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 1186 del 08/03/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
- Annotazione n. 5036 del 18/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 247 del 28/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 248 del 28/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 334 del 31/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2036 del 02/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2804 del 23/09/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2968 del 01/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 499 del 07/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 1007 del 08/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2030 del 27/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 876 del 15/04/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Comunicazione n. 2320 del 29/09/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/09/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 18/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)17.
- Comunicazione n. 2243 del 14/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 28/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Comunicazione n. 598 del 15/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 06/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 945 del 11/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/05/2012. Cancellazione parziale non eseguibile.
- Comunicazione n. 1742 del 29/11/2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/11/2013. Cancellazione parziale eseguita in data 27/12/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- Comunicazione n. 797 del 18/04/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/04/2016. Cancellazione parziale non eseguibile.
- Comunicazione n. 1344 del 22/07/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/04/2016. Cancellazione parziale non eseguibile.
- Comunicazione n. 1901 del 28/10/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/04/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Si precisa che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca non è presente la rinnovazione della sopra citata ipoteca.

Ulteriore Annotazione Reg.Part. 334 del 31/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

**PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 13:**

Le unità immobiliari sono corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità. Per le parti a comune del fabbricato

per civile abitazione di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico LU0109772 del 07/06/2011

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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, come si evince dalla mappa catastale, senza eseguire riconfinazione e pertanto non si esclude che possa interessare anche altre particelle, sopra i mappali 216 e 346, cade strada detta Via del Frantoio, che dalla Via Sezioni porta al Condominio "il Frantoio". Detta strada è gravata dalle seguenti servitù a favore delle particelle 214, mappale 212 e mappale 1103 o meglio "a favore della viabilità del complesso immobiliare": per complesso da intendersi il "Condominio il Frantoio".

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 10288 del 24/09/2010:**

Atto di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 45658 del 20/09/2010, trascritto a Lucca in data 24/09/2010 al n. 10288 di Reg.Part. Atto costitutivo di servitù a favore della viabilità del complesso immobiliare di cui ai mappali 214, 1103 e 212, contro il mappale 216, *"servitù perpetua di passo pedonale e veicolare con divieto di sosta, salvo la facoltà di eseguire operazioni temporanee di carico e scarico, nonché di interro tubazioni per utenze di ogni tipo e genere e passaggio e scarico"*

*di acque di ogni tipo da esercitarsi esclusivamente sulla porzione di area già attualmente adibita a strada denominata Via del Frantoio: a tal riguardo si precisa che le spese di manutenzione di detto passo comprese quelle di ripristino saranno a carico degli utilizzatori in proporzione all'uso effettuato”, alla quale si rimanda per maggiori informazioni.*

Dalla lettura del suddetto Titolo di cui alla trascrizione n. 10288 del 24/09/2010 si evince che vi sono altre trascrizioni che non sono riportate nell'elenco sintetico del mappale 216, pertanto non si esclude la presenza di ulteriori servitù non trascritte.

**2)Trascrizione Reg.Part. n. 2276 del 07/04/1972:** *“servitù attiva perpetua di passo su di una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 3(tre) che dipartendosi dalla Via delle Sezioni raggiunge il confine tra la proprietà del signor \_\_\_\_\_ o suoi aventi causa ed il complesso immobiliare in oggetto unitamente ad altri beni della società alienante”* costituita con atto ai rogiti del Notaio Francesco Inataffi di Camaiore in data 28/02/1972, Rep. 117156, registrato a Viareggio il 13/03/1972 al n. 658 vol .146. La suddetta risulta estinta per confusione, in quanto la \_\_\_\_\_ è divenuta proprietaria sia del “Condominio il Frantoio” sia dell'immobile con annessa resede costituente il fondo servente, il tutto come riportato sull'atto Notarile, alla quale si rimanda per maggiori informazioni. Il condominio in esame è poi stato alienato a terzi.

**3) Trascrizione Reg.Part. n. 14033 del 11/11/2006:**

Reg.Part. 14033 del 11/11/2006 derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 38627 del 20/10/2006 per Costituzione di diritti reali a titolo oneroso. Il

\_\_\_\_\_ ha costituito a carico del proprio terreno



*solo scopo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.*”, alla quale si rimanda per maggiori informazioni.

**4) Trascrizione Reg.Part. n. 10302 del 10/08/2007:** *“servitù attiva perpetua di passo pedonale e veicolare, con divieto di sosta, salvo la facoltà di eseguire operazioni temporanee di carico e scarico, nonché di interro tubazioni per utenze di ogni tipo e genere e passaggio e scarico di acque di ogni tipo”* costituita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 40.413 del 08/08/2007, trascritta a Lucca il 10/08/2007 al n. 10302 di Reg.Part.. Fondo servente il mappali 346 del foglio 12, del Comune di Massarosa, alla quale si rimanda per maggiori informazioni.

**5) Trascrizione Reg.Part. n. 10301 del 10/08/2007:** *“servitù passiva perpetua di passo pedonale e veicolare, con divieto di sosta, salvo la facoltà di eseguire operazioni temporanee di carico e scarico, nonché di interro tubazioni per utenze di ogni tipo e genere e passaggio e scarico di acque di ogni tipo”* costituita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco Rep. 40.413 del 08/08/2007, trascritta a Lucca il 10/08/2007, al n. 10301 di Reg.Part.. Fondi serventi i mappali 225, 226, 346, 347 e 548, del foglio 12, del Comune di Massarosa, alla quale si rimanda per maggiori informazioni.

#### **CERTIFICAZIONI Lotto 13:**

Si precisa che le unità immobiliari per civile abitazione non sono dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti, nel suo complesso l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e gli impianti risultano, da quanto è stato possibile vedere senza eseguire saggi demolitivi, di vecchia realizzazione e con ragionevole sicurezza

non funzionanti. Al solo titolo informativo, nella cantina al piano terra è presente una caldaia a basamento e un boiler per acs.

**STATO DI POSSESSO Lotto 13:**

Tutti i beni sopracitati risultano, alla data della presente stima immobiliare, libere da locazioni e nel possesso della procedura della Liquidazione Giudiziale.

**DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 3:**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 05/09/2025 si evince che i sopracitati mappali ricadono secondo il Regolamento Urbanistico Vigente in:

***U.T.O.E.4 BARGECCHIA E CORSANICO***

***\* Particella 216***

*-Parte in zona E7-Aree di valore paesaggistico e ambientale (assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona I2-Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (assimilabili a Zona B ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona Viabilità (assimilabili a Zona F ai sensi del DM 1444/1968)*

***\* Particella 1178***

*-Parte in zona E7-Aree di valore paesaggistico e ambientale (assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona I2-Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (assimilabili a Zona B ai sensi del DM 1444/1968)*

***TERRITORIO APERTO***

***\* Particelle 201-202-2008***

*-Parte in zona E4-Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusivamente a funzione agricola) (assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona Viabilità (assimilabili a Zona F ai sensi del DM 1444/1968)*

***\* Particelle 206***

*-Parte in zona E4-Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusivamente a funzione agricola)  
(assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

**PARTE U.T.O.E.4 BARGECCHIA E CORSANICO E PARTE IN TERRITORIO APERTO**

**\* Particelle 225**

*-Parte in zona E3-Aree agricole (prevalentemente a funzione agricola) (assimilabili a Zona E ai  
sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona I2-Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (prevalentemente a funzione  
agricola) (assimilabili a Zona B ai sensi del DM 1444/1968)*

**\* Particelle 226-1101**

*-Parte in zona E3-Aree agricole (prevalentemente a funzione agricola) (assimilabili a Zona E ai  
sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona E4-Aree agricole prevalentemente a oliveto (esclusivamente a funzione agricola)  
(assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona I2-Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (prevalentemente a funzione  
agricola) (assimilabili a Zona B ai sensi del DM 1444/1968)*

**\* Particelle 346**

*-Parte in zona E3-Aree agricole (prevalentemente a funzione agricola) (assimilabili a Zona E ai  
sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona E7-Aree di valore paesaggistico ed ambientale (esclusivamente a funzione agricola)  
(assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona I2-Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (prevalentemente a funzione  
agricola) (assimilabili a Zona B ai sensi del DM 1444/1968)*

**\* Particelle 347-548**

*-Parte in zona E7-Aree di valore paesaggistico ed ambientale (esclusivamente a funzione agricola)  
(assimilabili a Zona E ai sensi del DM 1444/1968)*

*-Parte in zona I2-Aree prive di impianto e marginali agli insediamenti (prevalentemente a funzione  
agricola) (assimilabili a Zona B ai sensi del DM 1444/1968)*

I beni ricadono in area tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142

**PRATICHE EDILIZIE Lotto 13:**

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

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, il fabbricato nel suo insieme è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

**1) Concessione Edilizia n. 670 del 28/08/1968**, rilasciata al Sig.

per la *“Costruzione di un fabbricato di civile abitazione di un solo piano e n. 5 vani più servizi e disimpegni, seminterrato uso garage e cantina”*, posto in frazione di Bargecchia, Via Sezioni.

**2) Concessione Edilizia n. 241 del 12/07/1969**, rilasciata al Sig.

per la *“Variante di ubicazione al progetto di cui alla Licenza Edilizia n.670 del 28/08/1968”*, per immobile posto in frazione di Bargecchia, Via Sezioni.

**3) Abitabilità rilasciata in data 24/01/1972**, rilasciata al \_\_\_\_\_ per l'immobile autorizzato con C.E. 670 del 1968 e variante n. 241 del 1969.

**4) Autorizzazione Edilizia n. 25 del 05/02/1992**, rilasciata alla

\_\_\_\_\_, per la *“Posa in opera di piscina e realizzazione vano interrato accessorio, sistemazione di pertinenze e completamento recinzione”*, per immobile posto in Bargecchia, loc. “Pradale”.

**5) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45 del 28/03/1996**, rilasciata ai

\_\_\_\_\_, per *“Realizzazione di seminterrato, ripostiglio esterno, modifiche di prospetto”*, per immobile posto in Bargecchia, Via Pradale”. Prescrizioni: *“In mancanza della richiesta dichiarazione ai sensi dell'art.35 Legge 47/85 gli immobili oggetto di condono possono essere dichiarati abitabili e/o agibili”*.

**6) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5 del 15/02/2012**, rilasciata alla Soc.tà

per *“Frazionamento fabbricato di civile abitazione dal piano  
Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)*

Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

*primo al piano terreno realizzazione pertinenze ad uso gazebo e spogliatoio” ad immobile posto in Bargecchia, Via del Frantoio.*

Il sottoscritto Esperto precisa che il la \_\_\_\_\_ ha inoltre richiesto altri permessi il P.C. n. 39 del 2013 (archiviato) ed il P.C. n.108 del 2019 (diniegato).

Si fa presente che la \_\_\_\_\_ ha richiesto ed ottenuto il seguente titolo edilizio per la realizzazione di due unità abitative parzialmente a schiera, in sostituzione del fabbricato esistente.

**Permesso di Costruire n. 12/2024 prot. 3751 del 09/02/2024**, rilasciata al

\_\_\_\_\_, per la *“Intervento di sostituzione edilizia con ampliamento e realizzazione di piscina pertinenziale per due u.i.”*, posto in frazione di Bargecchia, Loc. “Pradale”, Via del Frantoio.

Da quanto si evince dal progetto rilasciato, trattasi di due unità abitative elevate su due piani fuori terra e corredate da interrato. Le due unità sono collegate mediante i centrali garage, corredate da ampio giardino, piscina e forno/ripostiglio esterno esclusivi, entrambe con accesso carrabile e pedonale autonomo.

Come si evince dal progetto, la prima unità al piano terra è composta da cucina-soggiorno-pranzo, disimpegno, wc e n.2 ripostigli, e da portico su due lati, al piano primo da tre camere, disimpegno e n.3 bagni di cui due esclusivi delle camere, due terrazze e due ampi vani seminterrati per cantina. La seconda unità al piano terra da ampio porticato semicircolare, soggiorno-tinello-cucina, studio, disimpegno wc, al piano secondo da tre ampie camere, disimpegno e n.3 bagni di cui due a corredo delle camere, e da ampia terrazza semicircolare, corredato da ampio vano al piano seminterrato per cantina. In entrambe le unità i piani sono accessibili a mezzo di scale interne.

Geom. Valentina Sodini

Entrambe le unità, sempre secondo il permesso rilasciato, dovranno essere corredate da accesso carrabile e pedonale autonomo e piscina a sfioro esclusiva e con sistemazioni esterne di particolare pregio.

\* Si precisa che i lavori non sono ancora iniziati: è stata presentata a mezzo PEC in data 29/03/2025 (poi protocollata in data 31/03/2025 al n. 0008420) la proroga dei termini secondo l'art. 4 quater comma 1 del D.L.181/2023 come prorogato dalla Legge n.11 del 02/02/2024.

Si precisa che in data 26/09/2025 a mezzo PEC il sottoscritto CTU ha inviato al funzionario del Comune di Massarosa, richiesta rinnovata anche a mezzo mail in data 28/10/2025, formale richiesta circa i tempi della proroga: si precisa che solo a voce ha ricevuto la risposta che la proroga è di mesi 30.

Si elencano di seguito tutte le prescrizioni riportate sul rilascio del Permessi di Costruire:

Con l'obbligo di osservanza delle seguenti prescrizioni:

*“-Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere redatto e depositato agli atti del fascicolo, rilievo strumentale del lotto con esatta definizione dei confini di proprietà ed esatta collocazione dei corsi d'acqua presenti sul lotto, da cui dovranno distare tutte le opere ad oltre 4.00 ml. dal ciglio di sponda;*

*- le sistemazioni esterne ricadenti nella fascia di ml. 4.00 dai corsi d'acqua così come individuati catastalmente- sono da stralciare dal presente titolo e potranno essere realizzate solo dopo aver acquisito apposito parere del Settore Genio Civile della Regione Toscana. Di cui alla Relazione Geologica del Dott \*\*\*\*\* del Luglio 2023*

*Di cui al parere dell'Autorità di Bacino del 13/03/2024 pec 2794 che detta le seguenti prescrizioni:*

*1. I pali dovranno essere ammorsati nel substrato integro;*

2. Dovrà essere garantita la stabilità dell'area di intervento delle fasi transitorie ed in condizioni di scavo aperto. Gli scavi dovranno essere adeguatamente drenati e rapidamente contenuti;

3. Dovranno essere rispettate le indicazioni e prescrizioni del geologo riportate al capitolo "Soluzioni progettuali" della Relazione Geologica;

4. Non appena disponibile dovrà essere trasmesso il progetto, dimensionamento e la verifica degli interventi in oggetto, in coerenza con il modello geologico geotecnico e con quanto già rappresentato nelle verifiche di stabilità del versante. Al ricevimento del materiale il procedimento potrà intendersi concluso senza ulteriori atti. Qualora la progettazione ritenga di apportare modifiche alle opere già previste dovrà essere nuovamente acquisito il parere di questi Uffici.

- l'interessato potrà dare comunicazione di Inizio dei Lavori solo ad avvenuto decorso del termine di 30 giorni dal ricevimento della documentazione da parte della Competente Autorità e descritta punto 4)

Prescrizioni del Geologo Comunale che in data 29/3/2024 con PEC n. 8331 ha espresso il seguente parere:

parere FAVOREVOLE all'istanza in oggetto con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

· gli interventi previsti dall'ipotesi progettuale dovranno essere attuati secondo quanto indicato nella relazione geologica

· per il drenaggio delle acque meteoriche all'interno del lotto dovrà essere mantenuto in efficienza il sistema esistente secondo lo schema riportato nella relazione geologica osservando, altresì, le indicazioni fornite dal Dott. Geol. \*\*\*\*

· i materiali di risulta da scavi potranno essere utilizzati per la risistemazione dell'area oggetto dei lavori come da progetto senza determinare interferenze con corsi d'acqua, fossi, impluvi e linee di sgrondo delle acque e senza determinare apprezzabili modificazioni di assetto o pendenza dei terreni, provvedendo al compattamento ed

· le terre da scavo in eccedenza dovranno essere gestite ai sensi delle vigenti normative in tema di terre e rocce da scavo

· dovrà essere trasmesso all'Ufficio Edilizia Privata il progetto con il dimensionamento e la verifica degli interventi in oggetto, in coerenza con il modello geologico geotecnico e con quanto già rappresentato nelle verifiche di stabilità del versante che sarà inoltrato all'Autorità di Bacino

Geom. Valentina Sodini

*per la conclusione del procedimento; l'inizio lavori potrà essere dato trascorsi trenta giorni dall'avvenuta trasmissione all'Autorità di Bacino in assenza di ulteriori comunicazioni*

*· tutte le acque di scarico delle piscine dovranno essere prelevate mediante autobotte da parte di ditta autorizzata e smaltite ai sensi delle vigenti normative, come indicato nella relazione tecnica a firma di Ing. \*\*\*\*\**

*· le sistemazioni a verde dovranno essere realizzate nel rispetto del Regolamento Comunale del Verde Pubblico e Privato privilegiando le specie di cui all'allegato B. Per quanto riguarda le distanze dai confini, in accordo con l'art. 10 del suddetto*

*Regolamento dovrà essere osservato quanto disposto dal D.Lgs n. 285/92, dal D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e dagli artt. 892, 893, 894, 895, 896, 898, 899 del Codice Civile.*

*· Il presente parere non costituisce autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche.*

*· Le finestre dei locali a destinazione principale dovranno essere dimensionate nel rispetto dei requisiti aereotecnici previsti per legge nella realizzazione del fabbricato dovrà essere prevista l'utilizzazione di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, elettricità e per il raffrescamento, secondo i principi minimi di integrazione previsti dalla normativa vigente.*

*Le sistemazioni a verde delle aree a giardino, dovranno essere eseguite nel rispetto del Regolamento del Verde Pubblico e Privato Comunale La gestione delle Terre e rocce da scavo dovrà avvenire secondo quanto previsto dal DPR 13.6.2017 n. 120 e dalle disposizioni comunali in materia.*

*Dovranno essere rispettate le direttive per la qualità degli interventi di trasformazione e le previsioni di sostenibilità di cui agli artt. 94-95-96 del vigente Regolamento Urbanistico a norma della Legge 164/2014 si ricorda che dal 01.07.2015 corre l'obbligo di predisporre gli edifici di nuova edificazione alla connessione ad alta velocità in fibra ottica a banda ultralarga.*

*Piscine:*

*- nella realizzazione della nuova piscina dovrà essere rispettata la distanza minima dai confini di ml. 1.50 come prescritto dall'art. 28 del vigente REC*

*- a norma dell'art. 8 comma 2 del DPGR 29/R del 26/5/2008 è vietato l'uso dell'acqua proveniente da pubblico acquedotto per il riempimento delle piscine private*

Geom. Valentina Sodini

*- per lo smaltimento delle acque della piscina, se non si provvederà con autobotti, dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico per le acque della piscina nel rispetto di quanto previsto all'art. 5, comma 1, lettera f) del Regolamento comunale per il rilascio delle Autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche od ad esse assimilabili non in pubblica fognatura: "f) – Se l'autorizzazione allo scarico viene richiesta per le acque reflue provenienti da piscine deve essere allegata relazione di funzionamento con riferimento al sistema utilizzato per abbattimento degli inquinanti microbiologici, il numero dei lavaggi dei filtri che sono eseguiti nel corso di un anno ed i litri di acqua che vengono scaricati".*

*Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento per l'attuazione del Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale, nei cantieri edili stradali o assimilabili, le attività di macchine rumorose e l'esecuzione di lavori rumorosi sono consentiti nei giorni feriali eccetto i sabato pomeriggio con inizio dalla ore 8 e termine alle ore 19."*

Si precisa inoltre che dal rilascio si evince che:

A) per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

- Oneri di Urbanizzazione primaria conteggiati in € 14.364,48, versati € 12.112,13, da saldare € 2.252,35 (oltre eventuali sanzioni e/o interessi);

- Oneri di Urbanizzazione secondaria conteggiati in € 31.861,21, versati € 26.866,54, da saldare € 4.994,67 (oltre eventuali sanzioni e/o interessi);

B) per il contributo del costo di costruzione conteggiati in € 16.620,27 versati € 13.020,06, da saldare € 3.600,21 (oltre eventuali sanzioni e/o interessi).

Si precisa inoltre che da quanto si evince, il sistema di scarico dovrebbe essere in fognatura pubblica, ma a parere del sottoscritto CTU e viste le pendenze, non è da escludere che si possa richiedere un sistema di smaltimento liquami autonomo. Inoltre dal rilascio e prescrizioni si evince che dovranno essere realizzati delle fondazioni con micropali/pali, ma non meglio specificate e che il fabbricato dovrà

rispondere ai dettami circa il contenimento energetico. In pratica, negli allegati non vi sono informazioni esaustive circa i sopracitati punti.

**CONFORMITA' URBANISTICA Lotto 13:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Massarosa, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria C.E.S. 5 del 2012:

- 1) solo alcune misure rientrano nelle tolleranze;
- 2) alcune misure non sono materialmente rilevabili;
- 3) le tavole non riportano sezioni, prospetti e sistemazioni esterne pertanto si rimanda al confronto con la C.E.S. n.45 del 1996;
- 4) il sottoscritto Esperto vuole porre l'attenzione sul cambio d'uso del piano terra in civile abitazione, in quanto dal sopralluogo effettuato e dal raffronto con i precedenti titoli e foto allegate, il cambio d'uso sembrerebbe con ragionevole sicurezza non essere stato realizzato ed i locali a parere del sottoscritto non possono essere considerati abitativi allo stato attuale. La zona al piano terra individuata come camera, ripostiglio, armadi è allo stato grezzo, con pavimento in terra battuta e priva di impianto di riscaldamento e in pessime condizioni.

Si fa inoltre presente che già sul Decreto di Trasferimento a favore della  
di cui alla trascrizione n. 1061 del 02/01/2010, il piano terra  
era descritto come vani accessori e non come abitazione, mentre altre irregolarità  
venivano segnalate.

Pertanto la stima viene prodotta tenendo conto che i locali al piano terra non sono civile abitazione, ma accessori del piano primo, precisando però che il titolo non risulta annullato.

Rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria C.E.S. 45 del 1996.

1) in generale le tavole allegate alla suddetta sanatoria riportano delle inesattezze nelle misure sia in pianta che in altezza, oltre che a delle approssimazioni e diverse indicazioni sui prospetti (n. scalini esterni, diversa rappresentazione delle scale esterne, mancata rappresentazione tettoia sul lato nord, camminamenti, marciapiedi ecc.), tutte opere che dalle foto sembrerebbero già realizzate prima della richiesta;

2) alcune misure non sono rilevabili sul posto;

3) alcune misure eccedono le tolleranze, anche come se già detto, le foto confermano che non vi sono state evidenti modifiche all'immobile.

In generale il sottoscritto Esperto non ha rilevato permessi per le sistemazioni esterne e nello specifico per parti delle recinzioni, muretti, il doppio accesso carrabile all'abitazione, pavimentazioni della piscina, rimozione del gazebo, del locale spogliatoio ecc.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare pratica di sanatoria 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.

Si vuole far presente e si ribadisce che il piano terra, purchè vi sia una Concessione Edilizia in Sanatoria la n. 5 del 2012 per cambio di destinazione e frazionamento in due unità abitative, oltre che l'ultimo Permesso di Costruire n. 12/2024 prot. 3751 del 09/02/2024 che mostra il piano terra come abitativo, di fatto i locali non hanno le caratteristiche della civile abitazione bensì di cantine.

A parere del sottoscritto, è necessario sanare tale difformità oltre al resto segnalato precisando però che i locali sono molto bassi e difficilmente trasformabili in abitazione: pertanto dovrà essere presentata sanatoria generale riguardate la casa e tutte le sistemazioni esterne.

D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Inoltre il sottoscritto non è da ritenere responsabile, se il Comune di Massarosa, o enti competenti a seguito di presentazione di domanda di sanatoria e controlli, dovessero annullare o dichiarare nulli i permessi già rilasciati che non collimano con lo stato dei luoghi o con le dichiarazioni/asseverazioni prodotte.

### **CONFORMITA' CATASTALE Lotto 13**

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione della mappa catastale i mappali 216 e 1178 necessitano di aggiornamento a seguito della demolizione/rimozione di manufatti. Inoltre anche l'Elaborato planimetrico e relativo Elenco Subalterni prot. LU0109772 del 07/06/2011 necessita di variazione.

Dal confronto con le planimetrie catastali prot. n.LU019772 del 07/06/2011:

1) inerente il mappale 216 sub. 1, piano terra, l'indicazione dei vani non corrisponde allo stato attuale

2) inerente il mappale 216 sub. 2, piano primo, non si rilevano particolari difformità da segnalare

Dal confronto con la planimetria catastale del ripostiglio prot. n.LU0109770 del 07/06/2011 inerente il mappale 1178, si precisa che deve essere aggiornata a seguito della demolizione del manufatto previo aggiornamento della mappa

Quindi per quanto suddetto, la planimetria catastale del piano terra e del ripostiglio non sono conformi con lo stato dei luoghi, così come la mappa catastale e l'elaborato planimetrico.

Sarà quindi a cura dell'aggiudicatario presentare pratica di variazione catastale mediante pratica di Tipo Mappale e successivamente di pratica DOCFA da

presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

### **AFFRANCAZIONE Lotto 13**

Il mappale 1178 del foglio 12 del Comune di Massarosa è gravato da livello a favore della Rettoria di Bargecchia e pertanto lo scrivente ha richiesto all'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Lucca il calcolo del canone di affrancazione. Il calcolo è stato prodotto sulla base delle risultanze catastali e quindi sulla base della rendita catastale del ripostiglio: si consiglia di far aggiornare il calcolo previo aggiornamento dati catastali.

In data 20/11/2025 è pervenuto il calcolo del prezzo di affrancazione per l'anno 2025 che ammonta ad € 1.013,90.

Alla suddetta spesa che resterà a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere aggiunte le spese per il rogito notarile.

### **METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL): trattasi dell'area dell' unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno 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 bene immobile 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.

Il procedimento di stima utilizzato per i terreni prevede l'utilizzo del metodo sintetico comparativo, con parametro la superficie catastale del terreno.

Tale criterio si basa sulle seguenti fasi:

- 1) Rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia del Territorio e per l'ultima annualità disponibile, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona;
- 2) comparazione con terreni presi a confronto, recentemente compravenduti o immessi sul mercato, con quello oggetto di valutazione.

#### **SVILUPPO E STIMA:**

Per meglio specificare, in generale le unità dovranno essere comparate 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.

Si precisa che il sottoscritto Esperto non procederà alla stima del suddetto bene sulla base Valore di Trasformazione, in quanto dall'analisi dell'ultimo permesso rilasciato e sentite ditte specializzate, in considerazione dell'intervento, delle rifiniture, delle sistemazioni esterne e piscine, oltre che l'incertezza su alcuni punti che non risultano ben definiti quali sistema di scarico, pali, vasche di laminazione ecc. che potrebbero influenzare in modo importante il prezzo di costruzione, oltre al costo di demolizione dell'attuale immobile, saldo oneri e costo di costruzione, professionisti, ecc., e tenuto conto del prezzo a mq del nuovo nella zona in esame, la realizzazione dell'intervento così come progettato non sembrerebbe avere margini di rientro o utile d'impresa.

Lo scrivente ha pertanto condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi riguardano una richiesta di parte e che il prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa.

a.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

*"Questa proprietà è distribuita su due livelli fuori terra ed un livello al piano seminterrato per un totale di 380 m<sup>2</sup> commerciali, è un vero gioiello costruita nel 2012 e dotata di tutti i comfort per una vita di lusso. L'ampio spazio esterno include una zona relax prendisole e una vasca idromassaggio, perfetta per momenti di puro benessere. Nella parte tergale troviamo un ampio barbecue ben riparato e la meravigliosa terrazza panoramica di 50 metri quadri la quale offre un luogo ideale per cene all'aperto ammirando il tramonto".*

Villa unifamiliare in Via Sezioni dotata di piscina e dalle foto in ottimo stato conservativo, Classe Energetica E e Sup. Commerciale mq. 454,00.

Prezzo € 750.000 Prezzo al m<sup>2</sup> 1.652 €/m<sup>2</sup>

a.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Idealista”:

*“In contesto riservato e residenziale, proponiamo una soluzione abitativa ideale per chi desidera ampi spazi abitativi immersi nella natura e con una vista sul mare mozzafiato. La casa si sviluppa su due livelli e si presenta in buone condizioni. Il piano terreno si compone di ampia sala con camino, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale e bagno con doccia. Doppio ingresso dal salotto e dalla cucina. Il piano superiore è raggiungibile dalle scale in soggiorno o dall'esterno come un secondo appartamento; questolivello dell'abitazione è composto dall'ingresso, da una seconda sala con terrazzo panoramico, camera matrimoniale, seconda camera matrimoniale con bagno esclusivo, bagno con vasca e altre due camerette. Il giardino circonda la casa e rimane pavimentato in prossimità dei cancelli pedonale e carrabile e continua fino a raggiungere un'area riservata per la piscina. Include la proprietà oltre la, piscina, l'uliveto di circa 1000 mq.”.*

Villa unifamiliare in Via dell'Asilo-Corsanico dotata di piscina e dalle foto in buono stato conservativo da caratteristiche e rifiniture compatibile con l'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di stima. Sup. Commerciale mq. 190,00.  
Prezzo ribassato.

Richiesta € 430.000 Prezzo al m<sup>2</sup>:2.263 €/m<sup>2</sup>

a.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Idealista.it”:

*“Questa grande casa, suddivisa in tre unità abitative con ingressi indipendenti, offre ampi spazi per ogni esigenza. La prima unità misura circa 150 mq, mentre la seconda è di circa 70 mq. Inoltre, una dependance di nuova costruzione completamente indipendente di circa 60 mq completa l'offerta. La proprietà include anche un annesso agricolo storico condonato di circa 20 mq e due accessi carrabili esclusivi. Con un uliveto di circa 3000 mq e la possibilità di realizzare una piscina, questa casa è ideale come B&B o casa vacanze. Con un totale di 260, la casa dispone di 10 locali, 3 bagni, una terrazza, un balcone e una cantina. Orientata a sud, est e ovest, questa proprietà si estende su un terreno di 4.000 m<sup>2</sup>. In buono stato e con classe energetica G”.*

Geom. Valentina Sodini

Villa in Bargecchia Via delle Sezioni e dalle foto in sufficiente stato di manutenzione.

Prezzo € 520.000 Prezzo al m<sup>2</sup>: 2.000 €/m<sup>2</sup>

Per i terreni i Valori Agricoli Medi o V.A.M. alla data del 2022 (ultimi reperibili dal sito Agenzia delle Entrate), sono stati estrapolati i seguenti dati:

Annualità 2022 - in corso di aggiornamento

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 28/02/2022

Pubblicazione sul BUR  
n. 49 del 14/02/2024

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTA VERSILIA Comuni di: SERAVEZZA, STAZZEMA				REGIONE AGRARIA N°: 6 VERSILIA Comuni di: CAMAIORE, FORTE DE MARMI, MASSAROSA, PIETRASANTA, VIAREGGIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	4000				4000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	6000				5100			
BOSCO MISTO	4000	SI			6500			
CANNETO	3100				3100			
CASTAGNETO DA FRUTTO	4000	SI			4000			
COLTURA FLOREALE	72000				110000			
FRUTTETO	20000				42000			
GIARDINI	62000				85000			
INCOLTO PRODUTTIVO	1500				1500			
ORTO	36000				57000			
ORTO IRRIGUO	54000				80000	SI		
PALUSTRE					3500			
PASCOLO	3000				3500			
PASCOLO ARBORATO	3000				3500			
PASCOLO CESPUGLIATO	3000				3500			
PINETA LITORANEA DA FRUTTO					25300	SI		
PIOPPETO	11500				20000			
PRATO	5000				10000			
PRATO ARBORATO	5000				10000			
PRATO IRRIGUO	11000				16500			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	11000				16500			

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 ALTA VERSILIA Comuni di: SERAVEZZA, STAZZEMA				REGIONE AGRARIA N°: 6 VERSILIA Comuni di: CAMAIORE, FORTE DE MARMI, MASSAROSA, PIETRASANTA, VIAREGGIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
RISAIA					15000			
SEMINATIVO	17000				28000			
SEMINATIVO ARBORATO	17000				28000			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	28000				42000			
SEMINATIVO IRRIGUO	28000				42000			
ULIVETO	12000				22000			
VIGNETO	15000				27000			
VIVAIO	85000	SI	SI		120000	SI	SI	

Anche in questo caso ha condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi riguardano una richiesta di parte e che il

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa, estendendo la ricerca anche a zone collinari limitrofe.

b.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Immobiliare.it”:

*“Vendesi in collina con vista mare terreno uliveto di mq 7.000, ci sono 250 piante di ulivo ed alberi da frutto, sono presenti due piccoli e vecchi manufatti uso magazzino ”*

Prezzo € 30.000,00 Prezzo al m<sup>2</sup>: 4 €/m<sup>2</sup>

b.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Immobiliare.it”:

*“Vendesi ULIVETO - Colline di STIAVA Cento piante di ulivo più altre piante da frutto. Mq 1900”*

Prezzo € 59.000,00 Prezzo al m<sup>2</sup>: 31 €/m<sup>2</sup>

b.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Immobiliare.it”:

*“Bellissimo Uliveto Terrazzato, Vista Mare, con circa 105 Ulivi. Il terreno ha una superficie complessiva di circa 3.530 mq. Piano di Conca, Località Lo Scosciato. Sul terreno vi sono due Annessi Agricoli di circa 17 mq complessivi. Raggiungibile dall'ingresso carrabile di Villa Cenami e da Strada Vicinale mq 3530”*

Prezzo € 45.000,00 Prezzo al m<sup>2</sup>: 13 €/m<sup>2</sup>

Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare altri dati per terreni di diversa categoria.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili “comparabili di confronto”, nonché tenuto conto dell’attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l’appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Si procede quindi alla valutazione del bene oggetto di stima.

**Cespite 1: Fabbricato per civile abitazione (suddiviso catastalmente in due unità)**

**Calcolo della superficie commerciale secondo il DPR. 138/1998:**

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Abitazione (P1)	mq. 118,00	100,00%	mq. 118,00
Ripostiglio, comunicante (PT)	mq. 23,00	50,00%	mq. 11,50
Cantina, non comunicante (PT)	mq. 63,00	25,00%	mq. 15,75
Balcone <i>(dato estrapolato dalle tavole allegate ai titoli edilizi, non accessibile)</i>	mq. 7,00	30,00%	mq. 2,10
Portico (PT) <i>(non comunicante direttamente con i vani principali)</i>	mq. 24,00	15,00%	mq. 3,60
Resede esterna, <i>(comprensiva dell'incidenza della piscina e dedotta dalla sup.catastale (3069-118)=2951)</i>	mq.2951	5,00%	mq. 147,55
<b>Totale superficie</b>			<b>mq. 298,50</b>

In considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, e tenuto conto delle peculiari caratteristiche, come ad esempio la strada che taglia in due il lotto, ponendo la piscina in area dislocata dall'abitazione, e il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire un valore pari a € 1300,00/mq.

mq. 298,50 circa x 1300,00 €/mq. =

**€ 388.050,00 (Euro trecentoottantottomilacinquanta/00).**

**Cespite 2: Ripostiglio (demolito ma ancora censito al Catasto Fabbricati)**

Come già detto il ripostiglio è stato demolito e pertanto trattasi di terreno libero, adiacente al fabbricato ed equiparabile a resede. L'affrancazione è l'unica soluzione dell'enfiteuta o livellario di diventare pieno proprietario del bene,

pagando una determinata somma a favore del concedente “*Vedi punto AFFRANCAZIONE*”.

Il valore del diritto di livello sarà dato dalla differenza fra il valore di mercato della piena proprietà del terreno e il valore di affrancazione (Vaf).

Il terreno di cui al mappale 1178 di catastali mq. 880,00 può essere equiparato a resede, in considerazione delle caratteristiche e della prossimità dal fabbricato abitativo.

In considerazione dello stato di manutenzione del terreno, e della vicinanza con la casa e il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire un valore pari a **€ 12,00/mq.**

mq. 880,00 x 12,00 €/mq. = €. 10.560,00 (Euro diecimilacinquecentosessanta/00).

Valore del terreno=Valore di mercato - Valore di affrancazione

€ 10.560,00 - € 1.013,90. =

**€ 9.546,10 (Euro novemilacinquecentoquarantasei/10).**

### **Cespite 3: Terreni**

Dal calcolo della superficie catastale risulta la seguente consistenza commerciale dei terreni:

<b>Descrizione</b>	<b>Consistenza Catastale</b>	<b>Sup. Comm.</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore € (Applicato in fase fase di stima)</b>
Terreno mapp. 201 Bosco Alto	1143 mq	100,00%	mq. 1143	0,30 €/mq.
Terreno mapp. 202 Prato	13 mq	100,00%	mq. 13	0,80 €/mq.
Terreno mapp. 206 Uliveto	120 mq	100,00%	mq. 120	10,00 €/mq.
Terreno mapp. 208 Uliveto	57 mq	100,00%	mq. 57	10,00 €/mq.
Terreno mapp. 225 Sem Irriguo	850 mq	100,00%	mq. 850	4,00 €/mq.
Terreno mapp. 226 Sem Irriguo Arb	2220 mq	100,00%	mq. 2220	4,00 €/mq.
Terreno mapp. 346 Vigneto	560 mq	100,00%	mq. 560	2,00 €/mq
Terreno mapp. 347 Sem Arborato	482 mq	100,00%	mq. 482	4,00 €/mq.
Terreno mapp. 548 Vigneto	15 mq	100,00%	mq. 15	2,00 €/mq
Terreno mapp. 1101 Seminativo	685 mq	100,00%	mq. 685	4,00 €/mq.

Totale superficie commerciale

mq. 6145,00 € 20.221,30

Il sottoscritto Esperto nella valutazione ha tenuto conto dei dati reperiti e dei VAM, come indicazione di massima, oltre al fatto che molti dei beni sono interclusi dalla proprietà condominiale adiacente, i vigneti non sono individuabili e le piante d'olivo sono da anni in stato di abbandono e in zona scoscesa. In generale e come già anticipato ai precedenti punti i terreni risultano da anni in stato in completo abbandono.

**€ 20.221,30 (Euro ventimiladuecentoventuno/30).**

**VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 13:**

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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. 13: unità per civile abitazione e terreni (mappali 216 subalterni 1 e 2, 1178. 201, 202, 206, 208, 225, 226, 346, 347, 548, 1101),** posto Comune in Massarosa, frazione Bargecchia, località Pradale, Via del Frantoio e Via delle Sezioni

€ 417.817,40- 20% = € 334.253,92

arrotondati ad **€ 335.000,00 (Euro trecentotrentacinquemila/00).**

\*\*\*\*\*

## LOTTO 14

### **Laboratorio artigianale con ufficio-Comune di Viareggio, Via di Montramito 116**

#### **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 14:**

Diritti dell'intera piena proprietà su laboratorio artigianale con ufficio siti al piano primo di fabbricato di maggiore mole denominato scala C posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito n.116. Il laboratorio artigianale e l'ufficio non sono comunicanti ma hanno accesso autonomo dal disimpegno condominiale (subalterno 94). Il laboratorio artigianale è composto da ingresso, disimpegno e quattro locali, due soli dei quali sono finestrati, mentre l'ufficio è composto da ingresso e due locali.

Si precisa brevemente, che in base alla Sentenza della Corte d'Appello di Firenze R.G. 685/2024, trascritta a Lucca in data 13/11/2025 annotazione reg.part.1805, l'ufficio non può essere scisso dal laboratorio artigianale: pertanto non possono essere venduti/ceduti o in genere alienati separatamente.

Si precisa che il laboratorio e l'ufficio non sono dotati di autonomo servizio igienico, ma che vi sono dei bagni a comune sullo stesso piano, presumibilmente a comune anche con l'unità oggetto di descrizione: il subalterno catastale 104 (che individuava la zona dei servizi igienici) è presente sull'ultimo Elaborato Planimetrico generale LU0170612 del 01/10/2009.

La superficie utile del laboratorio artigianale e dell'ufficio a corredo è di circa mq. 118,00 e l'altezza interna è di circa ml. 2,70.

Si accede all'unità per uso artigianale ed ufficio direttamente dalla Via di Montramito attraverso la resede condominiale e vano scale interno a comune; la

resede comune è collegata direttamente alla Via di Montramito

L'unità immobiliare è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C..

**REFERENZE CATASTALI Lotto 14:**

Il laboratorio artigianale e l'ufficio sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

**- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 20**, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 79 mq., Superficie Catastale 80 mq., rendita € 1.917,60, Via di Montramito 116, Piano 1

**- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 21**, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale 46 mq., rendita € 846,99, Via di Montramito 116, Piano 1

I suddetti dati derivano da:

- variazione per ristrutturazione del 20/12/1996 in atti dalla stessa data (n.B00227.1/1996) e per precedente costituzione del 03/11/1995 in atti dal 14/11/1995 (n.1817/1995).

Si fa presente che i mappali sopracitati non risultano essere al giusto conto della  
, con sede in

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

il mappale 1432 di qualità ente urbano di mq. 5699 deriva tipo mappale del 18/08/1995 in atti dalla stessa data e per variazione per unione dell'originarie particelle 71, 73, 74, 75, 76, 1201, 681, 682 e 243;

- il mappale 71, di qualità orto ir fi, di classe 2 di mq. 2313 deriva da variazione d'ufficio in atti 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/93), in precedenza per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993, ed infine per frazionamento in atti dal 19/05/1990 D.V. 7351/90 (n. 69.2/1989) dell'originaria particella di qualità seminativo di classe 2 e di mq.2920 a sua volta, derivante dall'impianto meccanografico 19/08/1975:

- il mappale 73 quale ente urbano di mq. 60, il mappale 74 quale ente urbano di mq. 310, il mappale 75 quale ente urbano di mq. 287, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 243, ente urbano di mq. 25 derivavano tutti dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 76, di qualità seminativo, di classe 2 di mq. 590, deriva da variazione d'ufficio in atti 21/07/1995 D.V. 3120/95 (n.3120.1/95) ed infine derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 1201, di qualità orto ir fi, di classe 2 e di mq. 647 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993), per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (v.1149.1/1993), e per precedente frazionamento del mappale 78 in atti dal 18/05/1990 D.V. 7351/90 (n.69.1/1989). Il mappale 78, qualità orto ir fi, di mq. 781 per variazione d'ufficio dei dati di superficie in atti dal 24/10/1986 T.F. 28028/89 (n.25.1/1989), in

precedenza di qualità vigneto di classe 1 e di mq. 770 dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

**ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 14:**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0170612 del 01/10/2009 che rappresenta il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1432.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.87 bene comune non censibile ai sub. 20 e 21 ed altri, quale rampa, ingresso e scale accesso al piano terra, scanna-fosso;

-sub.122 bene comune non censibile ai sub. 120 e 68 ed altri, quale viabilità e camminamenti;

-sub.94 bene comune non censibile al sub. 120 ed altri, quale vano scale;

Inoltre il complesso immobiliare risulta molto grande e con varie zone a comune; gli elaborati planimetri agli atti non risultano aggiornati o esaustivi. Pertanto non si escludono altre parti a comune che allo stato attuale il sottoscritto Esperto non è riuscito ad individuare con esattezza in base alle informazioni reperite presso i pubblici uffici.

**STATO DI MANUTENZIONE Lotto 14:**

L'unità alla data del sopralluogo effettuato il 30/12/2025, si presenta in generale in normali condizioni di manutenzione ad esclusione della pavimentazione che risulta quasi totalmente distaccata nel laboratorio artigianale. La pavimentazione interna è in monocottura, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono metallo con vetro singolo e le porte d'ingresso sono portoncini

blindati. Le pareti divisorie interne sono in cartongesso, l'unità è intonacata e tinteggiata, l'impianto elettrico è parte sottotraccia. Nel laboratorio artigianale le utenze sono distaccate. Vista l'incertezza delle informazioni reperite circa gli impianti di riscaldamento/raffrescamento, il sottoscritto Esperto ha chiesto delucidazioni anche all'Amministratore di Condominio. Per maggiore chiarezza si rimanda al punto *“VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 14”*.

Il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti condominiali.

Si fa inoltre presente che in generale il condominio necessita di manutenzione.

**CONFINI Lotto 14:**

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo LU0170612 del 01/10/2009:

-l'unità nel suo complesso confina con subalterno 130 con il sub. 94 (vano scale comune), e subalterno 129 salvo se altri e meglio di fatto;

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina con Via di Montramito a nord e Canale Burlamacco a sud, con il \_\_\_\_\_, mappale 1330 e mappale 382, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto

**PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 14:**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di

trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 20/01/2026.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Atti inerenti l'unità immobiliare uso laboratorio artigianale ed ufficio:

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 119 del 07/01/1997**

I diritti dell'intera piena proprietà su fondi parte artigianali e parte ad uso ufficio posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 subalterni 20, 21, oltre ad altri sono stati venduti dalla

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti Rep. 54774 del 28/12/1996, Trascritto a Lucca il 07/01/1997 al n. 119 di Reg.Part.

- **Annotazione per nullità Reg.Part. 1805 del 13/11/2025**

**2)Trascrizione Reg.Part. n. 1885 del 21/02/2017**

I diritti dell'intera piena proprietà su laboratorio parte artigianali e parte ad uso ufficio posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 subalterni 20, 21, oltre ad altri sono stati ceduti dalla

alla

per Atto di Fusione di Società ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti Rep.13663 del 02/02/2017, Trascritto a Lucca il 21/02/2017 al n. 1885 di Reg.Part.

**3)Trascrizione Reg.Part. n. 4310 del 07/04/2025**

I diritti dell'intera piena proprietà su laboratorio parte artigianali e parte ad uso ufficio posti in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 subalterni 20, 21, oltre ad altri sono stati ceduti dal

per Atto di Scissione

di Società ai rogiti del Notaio Enrico Mazzoletti Rep.9499 del 24/03/2025, Trascritto a Lucca il 07/04/2025 al n. 4310 di Reg.Part.

**4)Annotazione Reg.Part. n. 1805 del 13/11/2025**

Annotazione all'atto Notaio Barsanti Massimo Rep. 54774 del 1996, trascritto a Lucca in data 07/01/1997 al n. 119 di Reg.Part. per nullità a seguito della sentenza della Corte di Appello di Firenze R.G. 685/2024

A seguito della nullità del contratto ai rogiti del Notaio Brasanti Massimo Rep. 54774 del 1996 trascritto a Lucca in data 07/01/1997 al n.119 di Reg.Part., i beni sono rientrati nella Liquidazione Giudiziale della

Pertanto di seguito vengono riportati anche gli atti precedenti.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo

il tutto come si evince anche al punto “*REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE*”: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977**

Geom. Valentina Sodini

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 1520, posto in Comune di Viareggio, in località "Case Popolari" o "Ponte di maghetto", rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 681 e 682 sono pervenuti alla

per

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol. 166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part. da potere della

\*Pervenne per Atto Notaio De Donatis di Camaiore del 07/03/1927, registrato a Viareggio il 18/03/1927 al n. 1299, come si evince dal suddetto titolo.

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 2920, posto ove sopra rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 71 sono pervenuti alla

, con sede in Viareggio, per

Atto di Compravendita già sopracitato da potere dei

e

\*Pervenne ai venditori per successione di apertasi in Massarosa il 27/10/1973, Den. 68 vol,348, registrata a Viareggio il 30/09/1977 al n. 3213/14 mod. I vol.166: il sottoscritto non ha rintracciato la trascrizione dell'accettazione dell'eredità

## **2)Trascrizione Reg.Part. n. 2169 del 04/03/1988**

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 74 sono pervenuti alla

, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 163050 del 19/02/1988, trascritto a Lucca il 04/03/1988 al n. 2169 di Reg.Part. da potere del Sig.

### **3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988**

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da

, con sede in , a con sede in , ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71 e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse

### **4)Trascrizione Reg.Part. n. 98 del 03/10/1989**

I diritti dell'intera piena proprietà su terreni edificativi, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 120, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 73, 75 e 243 sono pervenuti alla

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 171089 del 14/12/1988, trascritto a Lucca il 03/01/1989 al n. 98 di Reg.Part. da potere della

**5)Trascrizione Reg.Part. n. 5247 del 09/05/1989**

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, catastali mq. 647, posto in Comune di Viareggio, loc. “ Ponte di Menghetto”, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1201 sono pervenuti alla \_\_\_\_\_ per Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 174949 del 18/04/1989, trascritto a Lucca il 09/05/1989 al n. 5247 di Reg.Part. da potere delle \_\_\_\_\_ per la Nuda Proprietà 1/1 e \_\_\_\_\_ per l'Usufrutto 1/1.

\*Pervenuto alla \_\_\_\_\_ in parte per Atto Notaio Vannucchi Rep.647 del 21/10/1939 ed in parte sempre ai rogiti dello stesso Notaio Rep. 8503 del 02/12/1953, mentre alla \_\_\_\_\_ in forza dell'Atto di donazione del Notaio Galafate Orlandi Rep. 43415 del 04/12/1980

**6)Trascrizione Reg.Part. n. 4039 del 02/04/1992**

Atto di rettifica ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 197264 del 16/03/1992, trascritto a Lucca il 02/04/1992, al n. 4039 di Reg.Part. per rettifica di quanto indicato nel certificato catastale del N.C.E.U. e dati catastali riportati nell'atto del 14/12/1988, precisando che le particelle del N.C.E.U. 73, 75 e 243 del foglio 23 corrispondono nella mappa catastale alle particelle 73, 75, 76 e 243 del foglio 23,

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 14:**

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 20/01/2026 le unità di

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

proprietà della società

risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 581 del 19/01/2026:**

Reg. Part. n. 581 del 581 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della  
contro la

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappali 1432, subalterni 20 e 21 ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, oltre ad altri. Si precisa che è a rettifica della precedente trascrizione di riferimento di cui al Reg.Part. 8911 del 2025, al fine di ricomprendere anche il bene oggetto del presente Lotto a seguito dell'annullamento dell'atto Notaio Barsanti Massimo Rep. 54774 del 1996, già descritta al precedente capitolo.

**PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 14:**

L' unità immobiliare è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità, camminamenti ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità. Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n.LU0076914 del 10/11/2021 .

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

\* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

\* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

\*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

\*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del

28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D *“Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante”*.

\*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della : in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

\*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

\*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

\*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

**DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 14:**

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

**Normativa vigente sull'area**

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 14:**

Il fondo artigianale e l'ufficio sono ricompresi in fabbricato di maggiore mole

Geom. Valentina Sodini

Nelle date del 30/10/2025 e del 20/01/2026 l'Amministratore di Condominio  
ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni.

Si riporta estrapolazione dall'ultima comunicazione del 20/01/2026.

Si precisa che il presente Lotto corrisponde alle unità C/31 e C/32 dell'anagrafica  
condominiale:

*Le unità in questione sono identificate in anagrafica condominiale con le sigle:*

- C/31 - Unità piano primo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 20

- C/32 - Unità piano primo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 21

- C/31 - Unità piano secondo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 118

- C/31 - Unità piano secondo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 119

*L'attuale intestatario catastale dell'immobile è la \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, subentrata alla \_\_\_\_\_*

*Al sottoscritto non sono state notificate da parte della società intestataria subentri ulteriori nella proprietà degli immobili in questione.*

*La società \_\_\_\_\_ alla data del 31/12/2025 (data della chiusura esercizio economico) ha saldato complessivamente in data 18/12/2025 l'importo di Euro 4.812,76 pari a n. 3 rate delle quattro previste dal bilancio preventivo di gestione ordinaria così ripartite:*

- Unità C/31 - importo dovuto: Euro 3.408,88, importo versato: Euro 2.727,10, saldo: Euro 681,78

- Unità C/32 - importo dovuto: Euro 246,49, importo versato: Euro 145,54, saldo: Euro 100,95

- Unità C/34 - importo dovuto: Euro 565,68, importo versato: Euro 413,99, saldo: Euro 151,69

- Unità C/35 - importo dovuto: Euro 2.034,38, importo versato: Euro 1.526,23, saldo: Euro 508,25

*Per un totale ad oggi scaduto di Euro 1.442,67 (euro millequattrocentoquarantadue/67)*

Geom. Valentina Sodini

*Per quanto concerne la gestione straordinaria ancora aperta concernente le opere di adeguamento prevenzione incendio piano interrato (seconda fase intervento), la situazione è la seguente:*

- Unità C/31 - importo dovuto: Euro 148,57, importo versato: -----, saldo: Euro 148,57
- Unità C/32 - importo dovuto: Euro 82,70, importo versato: -----, saldo: Euro 82,70
- Unità C/34 - importo dovuto: Euro 124,26, importo versato: -----, saldo: Euro 124,26
- Unità C/35 - importo dovuto: Euro 110,58, importo versato: -----, saldo: Euro 110,58

*Per un totale ad oggi scaduto di Euro 466,11 (euro quattrocentosessantasei/11)*

*Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento condominiale a servizio delle quattro utenze, il sottoscritto riscontra le stesse difficoltà da lei rilevate, poiché alcune unità si sono distaccate dall'impianto condominiale, in data antecedente al mio subentro nell'amministrazione dello stabile.*

*Dalle informazioni in mio possesso, l'impianto in origine era distinto per piano, come lo è tuttora.*

*La contabilizzazione è stata dismessa da tempo e purtroppo con la questione giudiziale pendente con gli aventi titolo delle unità interessate a ripristinare la funzionalità della contabilizzazione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento non hanno mai voluto procedere con il ripristino della stessa.*

*Ciò premesso l'attuale suddivisione delle spese è la seguente:*

- *Le spese di manutenzione, energia elettrica alimentante l'impianto di raffrescamento estivo/riscaldamento invernale delle unità al piano primo scala "C" attraverso impianto di pompa di calore con inverter, le stesse vengono ripartite in parti uguali fra le seguenti unità immobiliari:*

- C/30 proprietà \*\*\*\*\* mm. 333,333
- C/31 proprietà m. 333,333
- C/32 proprietà mm. 333,333

*Per quanto concerne le spese di fornitura gas, manutenzione della caldaia a piano secondo scala "C", le stesse vengono ripartite in parti uguali fra le seguenti unità immobiliari:*

- C/33 proprietà mm. 333,333
- C/31 proprietà mm. 333,333
- C/32 proprietà mm. 333,333"

Dalla precedente comunicazione datata 30/10/2025 si riporta un'extrapolazione che interessa anche il presente Lotto, informazioni generali sul condominio:

*“Nella qualità di amministratore pro-tempore del fabbricato condominiale posto in Viareggio (LU)  
Via di Montramito 116 denominato  
rispondo alle sue richieste.”*

*“Si precisa che la risulta morosa. Il sottoscritto ha promosso decreto ingiuntivo presso Tribunale di Lucca Ufficio Giudice di Pace autorizzato con Provvedimento n. 2596/2023 R.G. n. 4113/2023 (allegato n. 4).*

*Il decreto ingiuntivo non ha avuto corso a seguito della grave situazione debitoria della  
resa nota dal legale della medesima società. La successiva azione giudiziaria presso il Tribunale di Lucca (causa civile) è stata estinta a seguito della liquidazione giudiziale della società.  
Alla data del 31/12/2024 complessivamente il debito consolidato imputabile alla  
ammonta ad Euro 8.694,97 posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini. “*

***Punto n. 5) Presenza di procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio in generale;***

*Allo stato attuale non risultano procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio. Tuttavia il Condominio in data 01/07/2025 si è riservato di procedere con l'azione legale nei confronti del precedente amministratore Sig. \*\*\*\*\*, per mala gestio, rimandando l'argomento ad una prossima convocazione assembleare.*

***Punto n. 6) Indicazione se il Regolamento di Condominio, con relative tabelle millesimali, sia allegato ad atto notarile;***

*Al momento del passaggio di consegne dell'amministrazione, il precedente amministratore Sig. \*\*\*\*\* non ha consegnato al sottoscritto copia del regolamento condominiale. Il sottoscritto non è pertanto in grado di rispondere al quesito posto. Più volte il sottoscritto ha chiesto ai condomini l'esistenza di un regolamento condominiale senza avere mai una risposta concreta.*

***Punto n. 7) In caso contrario, copia del Regolamento di Condominio vigente;***

*Si rimanda alla risposta fornita al punto n. 6).*

***Punto n. 8) Indicazione se i posti auto esterni siano assegnati nominalmente, e se ve ne siano assegnati ai beni in oggetto.***

Geom. Valentina Sodini

*I posti auto al piano seminterrato e nell'area antistante il fabbricato condominiale (a sinistra dell'ingresso lato mare) sono assegnati in proprietà esclusiva.*

*I restanti posti auto ricavati lungo la viabilità e camminamenti esterni (BCNC - foglio 23 mapp. 1432 sub. 122) non sono assegnati in proprietà esclusiva, ma liberi.”*

Dalla Tabella “Allegato n.1-Tabelle Millesimali” inviata dal

Vecoli amministratore del

in data 30/10/2025 si riporta

indicazioni circa i millesimi generali inerenti il presente lotto:

	Generali	Generali Blocco A	Scala A	Generali Blocco B	Scala B	Generali Blocco C/D	Scala C	Scala D	Garage	Scala C - Piano 1°
C31 TAGO LEASECO S.R.L. (Pr)	19,874	0	0	0	0	76,595	128,069	0	0	128,069
BANCO B.P.M. (ex Pr)										
C32 TAGO LEASECO S.R.L. (Pr)	11,062	0	0	0	0	42,634	89,760	0	0	89,760
BANCO B.P.M. (ex Pr)										
BIANCHI ANDREA (Co)										

#### **STATO DI POSSESSO Lotto 14:**

Il laboratorio artigianale e l'ufficio al piano primo sono nelle disponibilità

, pertanto alla data attuale senza titolo:

- l'ufficio è nelle disponibilità dell'utilizzatore del leasing n. 274135
- il laboratorio artigianale è nelle disponibilità dell'utilizzatore del leasing n. 274186

A seguito della suddetta sentenza, già sopracitata, sono stati ritenuti nulli anche i Contratti di Leasing.

#### **PRATICHE EDILIZIE Lotto 14:**

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, le fabbricato di cui le unità fanno parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

**1) Concessione Edilizia n.331 del 15/09/1992**, rilasciata alla presentata al Comune di Viareggio, per la “*Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Nel rilascio vi sono varie prescrizioni, tra le quali quella che tutti gli scarichi devono essere convogliati in fognatura nera comunale.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti:

\*Comunicazione di inizio lavori prot.gen.003576 del 26/02/1993 con inizio a far data dal 01/03/1993;

\*Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 20/09/1990 prot.n.903068;

\*Allaccio fognario sopralluogo del 13/11/1995 prot.6505/LL.PP. Del 13/11/1995.

**2) Concessione Edilizia n.36 del 11/02/1994**, rilasciata alla domanda del 24/09/1993 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla Concessione Edilizia n.331 del 1992*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331 del 15/09/1992, con data di validità di inizio e fine lavori come da concessione originaria.

**3) Concessione Edilizia n.143 del 12/06/1995**, rilasciata alla domanda del 14/04/1995 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.331/1992 e 36/94 a fabbricato artigianale e residenziale*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331/92 e 36/94, data relativa alla fine lavori a decorrere dalla data di validità delle sopracitate concessioni.

\*Usl prescrizione per l'areazione e illuminazione dei locali uso magazzino con idoneo sistema di ricambio d'aria.

\*Osservare le norme per prevenzioni incendi.

**4) Abitabilità del 21/12/1995**, rilasciata alla \_\_\_\_\_, dal Comune di Viareggio, relativa al fabbricato posto in Via di Montramito, di cui alle C.E. 331/92, C.E. 36/1994, C.E. 143/95, per n° 28 appartamenti, n° 14 unità uso artigianali e uffici, per un totale di n° 74 vani abitabili e 155 altri vani a decorrere dal 08/12/1995. Si precisa che i fondi artigianali e gli ufficio erano già in numero superiore rispetto a quello indicato alla data del rilascio.

**5) DIA n.2723 del 19/07/1995**, presentata dalla \_\_\_\_\_ il giorno 17/07/1995, prot.gen. 015897 presentata al Comune di Viareggio, per la *“Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. Alla C.E. 331/92 e 36/94”*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per modifiche generali all'immobile e nello specifico al piano primo e secondo.

**6) DIA n.3080 del 20/06/1996**, presentata dalla \_\_\_\_\_, il giorno 19/06/1996, prot.gen. 012735 presentata al Comune di Viareggio, per la *“Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. alla C.E. 331/92”*, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per realizzazione di pareti con porte REI 120 nell'autorimessa e demolizione di parte di pareti esistenti.

**7) Art.26 Legge 47/85 n.3086 del 14/07/1996**, presentata dalla \_\_\_\_\_ il giorno 11/07/1997, prot.gen. 015407 presentata al Comune di Viareggio, per la formazione di tramezzature interne al piano cantinato e demolizione/ricostruzione di nuove tramezzature al piano secondo.

I titoli di cui ai suddetti punti 1-2-3-4-5-6-7 venivano richiesti per la palazzina di maggiori dimensioni nella quale è ricompresa l'unità oggetto di stima di cui al presente Lotto.

**8) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996**, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

**9) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999**, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

**10) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000**, rilasciata alla

domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

\*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 8-9-10 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

**11) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001,** rilasciata alla

, domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la  
“*Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000*”, il tutto posto Comune di  
Viareggio Via di Montramito.

\*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96  
rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

**12) Art. 26 Legge 47/85 prot. 025776 del 16/12/1996, n.5917 del 17/12/1996,**

presentata dalla \_\_\_\_\_ presentata al Comune di Viareggio, per  
modifiche interne ad alcuni fondi artigianali posti al piano primo e secondo, il  
tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

La pratica in oggetto riguarda solo alcune unità tra cui quella di cui al subalterni  
oggetto di stima.

**CONFORMITA' EDILIZIA Lotto 14:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di  
Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,  
relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Art. 26 Legge 47/85 prot. 025776 del 16/12/1996, n.5917  
del 17/12/1996:

- molte delle misure interne eccedono le nuove tolleranze di cui al decreto-legge  
29 maggio 2024, n. 69, poi convertito nella legge 105/2024 recante “Disposizioni  
urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” o anche detto “Decreto  
Salva Casa”;

- alcune misure non sono rilevabili;

- sono state realizzate delle pareti in cartongesso senza titolo edilizio.

In generale, il sottoscritto Esperto ha riscontrato molte difficoltà nella ricostruzione dei titoli edilizi rilasciati, che, sebbene per lo più emessi come varianti, spesso non seguono un filo cronologico coerente.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il futuro aggiudicatario dovrà presentare pratica di sanatoria 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.

D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi, non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

#### **CONFORMITA' CATASTALE Lotto 14:**

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione delle planimetrie catastali datate 16/12/1996 inerenti i mappale 1432 sub. 20 e 21 del foglio 23 del Comune di Viareggio, non rappresentano le tramezzature interne oltre al sub. 20 che è stato censito con la categoria "C1" quali negozi, mentre sui titoli edilizi, viene indicata "Laboratorio artigianale".

Sarà quindi a cura dell'aggiudicatario presentare pratica di variazione catastale da Negozio a Laboratorio Artigianale (C/3) oltre che per la diversa distribuzione degli spazi interni, mediante predisposizione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca

Eventuali variazioni che dovessero nascere resteranno a completo carico dell'aggiudicatario.

#### **METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL): trattasi dell'area dell'unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno per ciascun piano fori 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 bene immobile 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 LABORATORIO ARTIGIANALE E UFFICIO Lotto**

#### **14:**

Per meglio specificare, in generale l' unità dovrà essere 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.

Le indagini di mercato sono state molto difficoltose in quanto il fondo, purchè trattasi di laboratorio Artigianale, non presenta le caratteristiche tipiche: tutte le compravendite negli ultimi anni riguardano laboratori in zone “industriali” e che di fatto sono i classici capannoni (di varia metratura). Il contesto in cui si trova il fondo oggetto di stima deve essere necessariamente tenuto di conto nell'attribuzione del valore: l'accessibilità con mezzi tipo camion e furgoni di grosse dimensioni non è esercitabile così come eventuali lavorazioni rumorose, data la presenza delle soprastanti abitazioni. Inoltre non vi sono comode aree di scarico e carico oltre che alla posizione al piano primo. Di fatto la maggior parte dei laboratori sono di fatto impropriamente accatastati come negozi e uffici.

Il sottoscritto CTU ha cercato di reperire immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio e non trovandone ha allargato la ricerca anche agli anni precedenti, senza trovarne un numero idoneo.

Inoltre il sottoscritto CTU ha provato a verificare se negli ultimi anni fossero state venduti dei laboratori sia nel condominio di cui l'unità fa parte, sia nel condominio adiacente, rintracciando pochissime compravendite e riguardanti un numero ridotto di abitazioni.

Ha pertanto condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi riguardano una richiesta di parte e che il prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa.

b.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":

*"Nel Comune di Viareggio (LU), in via di Montramito n°116, si vende una unità immobiliare commerciale all'interno di un ampio complesso a prevalenza residenziale con attività commerciali al piano terra. L'unità è costituita da un ampio vano al piano terra, dove è presente anche un antibagno ed un bagno. Tramite una scala interna, si accede al piano interrato che è composto da un vano ad uso magazzino-deposito e tre vani ad uso ripostiglio. Completano la proprietà n°4 posti auto scoperti a piano terra e n°2 posti auto nella autorimessa al piano interrato*

*Superficie lorda negozio: 152,00 mq*

*Superficie lorda magazzino: 252,00 mq*

*Superficie posto auto coperto sub. 69: 15,00 mq*

*Superficie posto auto coperto sub. 70: 15,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 112: 12,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 113: 12,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 114: 12,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 115: 12,00 mq*

*Classe energetica: "F"*

*Indice di Prestazione Energetica 59.88 kWh/mq anno.*

*Prezzo € 326.000 Prezzo al m<sup>2</sup> 1.203 €/m<sup>2</sup>*

b.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Idealista":

*"Viareggio – Terminetto in palazzina direzionale SI VENDE LA NUDA PROPRIETA' di un negozio/ufficio con magazzino . L'immobile è di mq 150 ed è disposto su due livelli.*

*Al piano terreno ufficio di mq 85 composto da ampia zona d'ingresso, due ampi vani e bagno*

*Il piano seminterrato di mq 65, a cui si accede mediante una botola interna e da rampa esterna carrabile, è uno spazio destinato a magazzino*

*La rampa consente l'accesso di mezzi idonei al carico e scarico*

*Posto auto esclusivo.”*

*Richiesta €80.000 Prezzo al m<sup>2</sup>:552 €/m<sup>2</sup>*

*b.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Immobiliare.it”:*

*“Ufficio in zona commerciale in un complesso in ottime condizioni”. Come indicazioni viene riportato fondo commerciale di mq. 190 al piano terra e posto in Via di Montramito*

*La classe energetica ipotizzata è la “A1”*

*Prezzo € 190.000 Prezzo al m<sup>2</sup> 1.000 €/m<sup>2</sup>*

Il sottoscritto CTU precisa che tutti gli annunci sopracitati riguardano di fatto unità immobiliari posti nel medesimo condominio o nel condominio adiacente, nati come fondi artigianali e che sono stati realizzati con i medesimi titoli edilizi dell'unità oggetto di stima.

Per quanto riguarda il secondo annuncio si fa presente che da tabella dell'usufrutto del 2025, l'usufruttuario di anni 83 detiene l'20% del valore dell'immobile; pertanto è possibile desumere il valore all'intera proprietà.

\*\*\*\*\*

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato, e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili “comparabili di confronto”, nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare

l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Si procede quindi alla valutazione del bene oggetto di stima.

**Calcolo della superficie commerciale secondo il DPR. 138/1998:**

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Primo Laboratorio	mq. 84,00	100,00%	mq. 84,00
Piano Primo Ufficio	mq. 45,00	100,00%	mq. 45,00
Totale superficie			mq. 129,00

-

In considerazione dello stato di manutenzione del fondo, dell'assenza di un servizio igienico autonomo, e della limitata fruibilità dello stesso come fondo artigianale – sia per la collocazione al piano in cui si trova, sia per la presenza di unità abitative soprastanti che impongono l'utilizzo per attività a ridotta rumorosità – nonché della mancanza di impianto idrico interno, che preclude ulteriori tipi di utilizzo, e del numero esiguo di compravendite recenti nella zona, in particolare all'interno dello stesso condominio (pur trattandosi di un complesso immobiliare con un numero significativo di unità), tenuto conto inoltre delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle eventuali limitazioni d'uso derivanti dalle autorizzazioni vigenti, il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire al bene un valore pari a € 700,00/mq.

mq. 129,00 circa x 700,00 €/mq. = € 90.300,00 (Euro novantamilatrecento/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 del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne uso parcheggio e viabilità ecc.) senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

**VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 14:**

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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. 14: laboratorio artigianale e ufficio (mappali 1432 subalterni 20 e 21),** posto Comune in Viareggio, Via di Montramito 116

€ 90.300,00 - 20% = € 72.240,00

arrotondati ad **€ 72.000,00 (Euro settantaduemila/00).**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 15**

**Laboratorio artigianale con ufficio-Comune di Viareggio, Via di  
Montramito 116**

**DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE Lotto 15:**

Diritti dell'intera piena proprietà su laboratorio artigianale con ufficio sito al piano secondo di fabbricato di maggiore mole denominato

Geom. Valentina Sodini

scala C posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito n.116. Il laboratorio artigianale e l'ufficio non sono comunicanti ma hanno accesso autonomo dal disimpegno condominiale (subalterni 94 e 106). Il laboratorio artigianale è suddiviso in due vani e l'ufficio è composto da un solo vano.

Si precisa brevemente, che in base alla Sentenza della Corte d'Appello di Firenze R.G. 685/2024, trascritta a Lucca in data 13/11/2025 annotazione reg.part.1805, l'ufficio non può essere scisso dal fondo artigianale: pertanto non possono essere venduti/ceduti o in genere alienati separatamente.

Il laboratorio artigianale e l'ufficio non sono dotati di autonomo servizio igienico, ma vi sono dei bagni a comune sullo stesso piano, presumibilmente a comune anche con l'unità oggetto di descrizione: il subalterno catastale 106 (che individuava la zona dei servizi igienici) è presente sull'ultimo Elaborato Planimetrico generale LU0170612 del 01/10/2009, anche se risulta soppresso e per il quale non si trova la nuova numerazione.

La superficie utile del laboratorio artigianale e dell'ufficio a corredo è di circa mq. 129,00 e l'altezza interna è di circa ml. 2,70.

Si accede all'unità per uso artigianale e all'ufficio direttamente dalla Via di Montramito attraverso la resede condominiale e vano scale interno a comune; la resede comune è collegata direttamente alla Via di Montramito

Le unità immobiliari sono corredate dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C..

**REFERENZE CATASTALI Lotto 15:**

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

Il laboratorio artigianale e l'ufficio sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali, come segue:

**- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 118**, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 67 mq., rendita € 1.185,79, Via di Montramito 116, Piano 2,

**- al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel Foglio 23, mappale 1432 sub. 119**, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 68 mq, Superficie Catastale 70 mq., rendita € 1.650,60, Via di Montramito 116, Piano 2,

I suddetti dati derivano da:

- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione del 20/12/1996 in atti dalla stessa data (n.B00226.1/1996).

Si fa presente che i mappali sopracitati non risultano essere al giusto conto della

Ai fini della cronistoria catastale si precisa che presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio:

il mappale 1432 di qualità ente urbano di mq. 5699 deriva tipo mappale del 18/08/1995 in atti dalla stessa data e per variazione per unione dell'originarie particelle 71, 73, 74, 75, 76, 1201, 681, 682 e 243;

- il mappale 71, di qualità orto ir fi, di classe 2 di mq. 2313 deriva da variazione d'ufficio in atti 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/93), in precedenza per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (n.1149.1/1993, ed infine per frazionamento in atti dal 19/05/1990 D.V. 7351/90 (n. 69.2/1989)

dell'originaria particella di qualità seminativo di classe 2 e di mq.2920 a sua volta, derivante dall'impianto meccanografico 19/08/1975:

- il mappale 73 quale ente urbano di mq. 60, il mappale 74 quale ente urbano di mq. 310, il mappale 75 quale ente urbano di mq. 287, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 682, di qualità seminativo di classe 2, di mq. 745, il mappale 243, ente urbano di mq. 25 derivavano tutti dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 76, di qualità seminativo, di classe 2 di mq. 590, deriva da variazione d'ufficio in atti 21/07/1995 D.V. 3120/95 (n.3120.1/95) ed infine derivante dall'impianto meccanografico del 19/08/1975;

- il mappale 1201, di qualità orto ir fi, di classe 2 e di mq. 647 deriva da variazione d'ufficio in atti dal 13/07/1993 T.F. 1149/93 (n.1149.2/1993), per variazione geometrica del 10/07/1993 in atti dalla stessa data (v.1149.1/1993), e per precedente frazionamento del mappale 78 in atti dal 18/05/1990 D.V. 7351/90 (n.69.1/1989). Il mappale 78, qualità orto ir fi, di mq. 781 per variazione d'ufficio dei dati di superficie in atti dal 24/10/1986 T.F. 28028/89 (n.25.1/1989), in precedenza di qualità vigneto di classe 1 e di mq. 770 dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

#### **ELABORATO PLANIMETRICO Lotto 15:**

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, sono presenti molti Elaborati Planimetrici; nello specifico si fa riferimento al n. LU0170612 del 01/10/2009 che rappresenta il complesso immobiliare in oggetto di cui al Foglio 23, mappale 1432.

Si indicano di seguito i mappali comuni anche all'unità immobiliare in oggetto:

-sub.87 bene comune non censibile ai sub. 118 e 119 ed altri, quale rampa, ingresso e scale accesso al piano terra, scanna-fosso;

-sub.88 bene comune non censibile ai sub. 118 e 119 ed altri, ingresso;

-sub.89 bene comune non censibile ai sub. 118 e 119 ed altri, ingresso;

-sub.122 bene comune non censibile ai sub. 118 e 119 ed altri, quale viabilità e camminamenti;

-sub.94 bene comune non censibile al sub. 118 e 119 ed altri, quale vano scale;

Inoltre il complesso immobiliare risulta molto grande e con varie zone a comune; gli elaborati planimetri agli atti non risultano aggiornati o esaustivi. Pertanto non si escludono altre parti a comune che allo stato attuale il sottoscritto Esperto non è riuscito ad individuare con esattezza in base alle informazioni reperite presso i pubblici uffici.

**STATO DI MANUTENZIONE Lotto 15:**

L' unità alla data del sopralluogo effettuato il 30/12/2025, si presentano in normali condizioni di manutenzione ad esclusione della pavimentazione che risulta in parte distaccata nel locale ufficio. La pavimentazione interna è in monocottura, gli infissi esterni sono metallo con vetro singolo e le porte d'ingresso sono portoncini blindati. La parete divisoria interna è in legno, l'unità è intonacata e tinteggiata, l'impianto elettrico è parte sottotraccia. Nel locale artigianale le utenze sono distaccate. Vista l'incertezza delle informazioni reperite circa gli impianti di riscaldamento/raffrescamento, il sottoscritto Esperto ha chiesto delucidazioni anche all'Amministratore di Condominio. Per maggiore chiarezza si rimanda al punto *“VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 15”*.

Il sottoscritto Esperto non ha potuto verificare il funzionamento degli impianti condominiali.

Si fa inoltre presente che in generale il condominio necessita di manutenzione.

**CONFINI Lotto 15:**

Sulla base dell' Elaborato planimetrico generale agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali protocollo LU0170612 del 01/10/2009:

-l'unità nel suo complesso confina con subalterno 120 con il sub. 94 e 106 (vano scale comune) e subalterno 96 salvo se altri e meglio di fatto;

Il complesso immobiliare nella sua interezza confina con Via di Montramito a nord e Canale Burlamacco a sud, con il \_\_\_\_\_, mappale 1330 e mappale 382, tutti ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, salvo se altri e meglio di fatto

**PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 15:**

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del provvedimento di apertura della procedura di liquidazione ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 20/01/2026.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

Atti inerenti l'unità immobiliare uso laboratorio ed ufficio:

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 119 del 07/01/1997**

I diritti dell'intera piena proprietà su fondi parte artigianali e parte ad uso ufficio posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 subalterni 118 e 119 oltre ad altri, sono stati venduti dalla

per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti Rep. 54774 del 28/12/1996, Trascritto a Lucca il 07/01/1997 al n. 119 di Reg.Part.

**-Annotazione per nullità Reg.Part. 1805 del 13/11/2025**

**2)Trascrizione Reg.Part. n. 1885 del 21/02/2017**

I diritti dell'intera piena proprietà su fondi parte artigianali e parte ad uso ufficio posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 subalterni 118 e 119 oltre ad altri, sono stati ceduti dalla

per Atto di Fusione di Società ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti Rep.13663 del 02/02/2017, Trascritto a Lucca il 21/02/2017 al n. 1885 di Reg.Part.

**3)Trascrizione Reg.Part. n. 4310 del 07/04/2025**

I diritti dell'intera piena proprietà su fondi parte artigianali e parte ad uso ufficio posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 116, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappale 1432 subalterni 118 e 119 oltre ad altri, sono stati ceduti dal

per Atto di Scissione

di Società ai rogiti del Notaio Enrico Mazzoletti Rep.9499 del 24/03/2025,  
Trascritto a Lucca il 07/04/2025 al n. 4310 di Reg.Part.

**4)Annotazione Reg.Part. n. 1805 del 13/11/2025**

Annotazione all'atto Notaio Barsanti Massimo Rep. 54774 del 1996, trascritto a Lucca in data 07/01/1997 al n. 119 di Reg.Part. per nullità a seguito della sentenza della Corte di Appello di Firenze R.G. 685/2024

A seguito della nullità del contratto ai rogiti del Notaio Brasanti Massimo Rep. 54774 del 1996 trascritto a Lucca in data 07/01/1997 al n.119 di Reg.Part., i beni sono rientrati nella Liquidazione Giudiziale della \_\_\_\_\_ Pertanto di seguito vengono riportati anche gli atti precedenti.

Si precisa inoltre il complesso immobiliare di cui l'unità oggetto di stima fa parte, è stato edificato su alcune particelle catastali acquistate nel tempo dalla

\_\_\_\_\_, il tutto come si evince anche al punto “*REFERENZE CATASTALI-CRONISTORIA CATASTALE*”: pertanto il sottoscritto Esperto ha allargato le ricerche fino agli atti di acquisto delle originarie particelle.

**1)Trascrizione Reg.Part. n. 7283 del 10/10/1977**

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, di forma trapeziodali e di catastali mq. 1520, posto in Comune di Viareggio, in località “Case Popolari” o “Ponte di maghetto”, rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 681 e 682 sono pervenuti alla

\_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_ per

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo distretto di Lucca, Rep. 56898 del 30/09/1977, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n. 3331, vol.

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)



Reg.Part. da potere del

**3)Trascrizione Reg.Part. n. 11241 del 20/12/1988**

Atto di Trasformazione di Società ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 169561 del 13/10/1988, trascritto a Lucca il 20/12/1988 al n. 11241 di Reg.Part. da

, con sede in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, ed avente per oggetto i mappali 681, 682, 71 e 74 del Foglio 23, del Comune di Viareggio, oltre ad altri non oggetto d'interesse

**4)Trascrizione Reg.Part. n. 98 del 03/10/1989**

I diritti dell'intera piena proprietà su terreni edificativi, posto in Comune di Viareggio, Via di Montramito 120, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 73, 75 e 243 sono pervenuti alla

\_\_\_\_\_, per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 171089 del 14/12/1988, trascritto a Lucca il 03/01/1989 al n. 98 di Reg.Part. da potere della

**5)Trascrizione Reg.Part. n. 5247 del 09/05/1989**

I diritti dell'intera piena proprietà sul terreno edificativo, catastali mq. 647, posto in Comune di Viareggio, loc. “ Ponte di Menghetto”, rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Viareggio, Foglio 23 mappali 1201 sono pervenuti alla

\_\_\_\_\_ per Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 174949 del 18/04/1989,

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

Geom. Valentina Sodini

trascritto a Lucca il 09/05/1989 al n. 5247 di Reg.Part. da potere

per

la Nuda Proprietà 1/1

per l'Usufrutto 1/1.

in parte per Atto Notaio Vannucchi

Rep.647 del 21/10/1939 ed in parte sempre ai rogiti dello stesso Notaio Rep. 8503

del 02/12/1953, mentre alla

in forza dell'Atto di donazione

del Notaio Galafate Orlandi Rep. 43415 del 04/12/1980

#### **6)Trascrizione Reg.Part. n. 4039 del 02/04/1992**

Atto di rettifica ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, Rep. 197264 del 16/03/1992,

trascritto a Lucca il 02/04/1992, al n. 4039 di Reg.Part. per rettifica di quanto

indicato nel certificato catastale del N.C.E.U. e dati catastali riportati nell'atto del

14/12/1988, precisando che le particelle del N.C.E.U. 73, 75 e 243 del foglio 23

corrispondono nella mappa catastale alle particelle 73, 75, 76 e 243 del foglio 23,

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI Lotto 15:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 20/01/2026, le unità di

proprietà della società

risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli:

#### **1)Trascrizione Reg.Part. n. 581 del 19/01/2026:**

Reg. Part. n. 581 del 581 trascrizione di provvedimento di apertura della procedura

di liquidazione giudiziale derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lucca

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)

Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

n.14/2025 di repertorio del 05/04/2025, a favore della Massa dei Creditori della  
, contro la

gravante sulla piena proprietà (1/1) dei beni censiti al Catasto Fabbricati mappali 1432, subalterni 118 e 119 ricompresi nel del Foglio 23 del Comune di Viareggio, oltre ad altri. Si precisa che è a rettifica della precedente trascrizione di riferimento di cui al Reg.Part. 8911 del 2025, al fine di ricomprendere anche il bene oggetto del presente Lotto a seguito dell'annullamento dell'atto Notaio Barsanti Massimo Rep. 54774 del 1996, già descritta al precedente capitolo.

*(Allegato n. 1.27 Tracrizione Reg.Part. n. 581 del 2026).*

**PARTI COMUNI-DIRITTI E SERVITU' Lotto 15:**

L' unità immobiliare è corredata dalla quota di comproprietà su tutte quelle parti comuni del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne per viabilità, camminamenti ecc.) ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità. Per le parti a comune di rimanda anche all'Elaborato Planimetrico e relativo Elenco Subalterni n.LU0076914 del 10/11/2021 .

Infine, oltre a quanto sopra, si evidenzia che le opere relative a scarichi, condutture delle varie utenze e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'intero edificio, sono 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 elencano le Servitù e Atto d'obbligo che risultano trascritte:

\* Atto d'obbligo ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo Rep. 112220 del 22/04/1983, registrato a Viareggio il 29/04/1983, n.714, e trascritto a Lucca il 06/05/1983 al n. 3703 di Reg.Part.. mediante il quale la

si obbligava per se e suoi aventi causa nei confronti del Comune di Viareggio a mantenere perennemente aperti gli spazi previsti come tali nel progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 30/07/1982 e avente per oggetto i mappali 681, 682 e 71 del Foglio 23.

\* Servitù di passaggio e di elettrodotto ai rogiti del del Notaio Arnaldo Sartini Rep. 44988 del 28/03/1996 e trascritto a Lucca il 11/04/1996 al n. 3209 di Reg.Part.. a favore della

gravante sul mappale 1432, del Foglio 23 del Comune di Viareggio.

\*Servitù di passo a favore dei beni lato monti sempre di proprietà della

o suoi aventi causa, come previsto nell'atto ai rogiti del Notaio Fabio Rizzo del 13/12/1995, Rep. 215096.

\*Servitù di scolo di acque chiare e scure a favore di terzi come si evince dall'Atto per Costituzione diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Fabio Monaco del 28/07/1993, Rep. 2969, trascritto a Lucca il 03/08/1993 al n.7813 di Reg.Part.: si precisa quanto riportato nella nota quadro D *“Le predette servitù sono a favore di terreni censiti in Catasto al Foglio 23 mappali 1301 e 1299, ed avrà efficacia quando sarà realizzata da parte della la rete fognaria ed i tale momento la predetta società si è obbligata sin da ora ad eseguire a proprio cure e spese sia lo allaccio per le acque chiare che quelle delle acque scure di derivazione della proprietà del fondo dominante”*.

\*Servitù di passo a favore del Demanio delle acque come si evince dall'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo, del 30/09/1977, Rep. 56898, registrato a Viareggio il 06/10/1977 al n.3331 vol.166, trascritto a Lucca il 18/10/1977 al n. 7283 di Reg.Part.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca finalizzata alla verifica dei bei ancora di proprietà della : in molti atti di compravendita sono riportati i seguenti patti, disposizioni o chiarimenti, che di seguito verranno elencati:

\*La dovendo realizzare sul contiguo restante terreno di proprietà altro edificio, si è riservata il diritto gratuito di appoggio sull'edificio attualmente esistente e più precisamente sul lato monti, creando un passaggio tra l'attuale edificio e quello da realizzare, sovrastato da un piano di costruzione e riservandosi il diritto di superficie e passo, come indicato sulla C.E. 58 del 29/02/1996 e future sue varianti. Il sottoscritto Esperto non è riuscito a rintracciare il sopracitato titolo edilizio, poi superato da altre in variante.

\*I parcheggi situati sul fronte strada del fabbricato, lungo la Via di Montramito, sono di proprietà esclusiva dei fondi distinti con i numeri interni 7 e 14 e pertanto devo essere mantenuti liberi.

\*Tutte le aree ed i posti auto, ovunque situati, realizzati dalla in eccedenza rispetto a quelli previsti come obbligatori dalle vigenti leggi urbanistiche, potranno da quest'ultima essere liberamente ceduti o trasferiti a terzi o comunque usati nella maniera che la Società stessa riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Il sottoscritto Esperto, vista la complessità e il numero importante di trascrizioni, oltre che al numero di immobili compravenduti nel tempo, non esclude la presenza di ulteriori servitù citate nei vari atti che però non godono di autonoma trascrizione.

**DESTINAZIONE URBANISTICA-PREVISIONI URBANISTICHE Lotto 15:**

In base al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio, l'immobile ricade:

**Normativa vigente sull'area**

Morfotipi dell'insediamento	TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
Perimetro del Territorio Urbanizzato	Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)
Disciplina delle zone urbanistiche	B - Zone di insediamento residenziale di impianto recente
Limite U.T.O.E. e sistema territoriale di Torre del Lago	Utoe 9 - Migliarina - Terminetto

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI Lotto 14:**

Il fondo artiginale e l'ufficio sono ricompresi in fabbricato di maggiore mole denominato \_\_\_\_\_ e amministrato dal \_\_\_\_\_

Nelle date del 30/10/2025 e del 20/01/2026 l'Amministratore di Condominio \_\_\_\_\_ ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni.

Si riporta estrapolazione dall'ultima comunicazione del 20/01/2026.

Si precisa che il presente Lotto corrisponde alle unità C/34 e C/35 dell'anagrafica condominiale:

*“Le unità in questione sono identificate in anagrafica condominiale con le sigle:*

*- C/31 - Unità piano primo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 20*

*- C/32 - Unità piano primo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 21*

Geom. Valentina Sodini

- C/34 - Unità piano secondo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 118

- C/35 - Unità piano secondo censita al C.F. Comune di Viareggio al foglio 23 mapp. 1432 sub. 119

L'attuale intestatario catastale dell'immobile è la \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_  
subentrata alla \_\_\_\_\_

Al sottoscritto non sono state notificate da parte della società intestataria subentri ulteriori nella proprietà degli immobili in questione.

La società \_\_\_\_\_ alla data del 31/12/2025 (data della chiusura esercizio economico) ha saldato complessivamente in data 18/12/2025 l'importo di Euro 4.812,76 pari a n. 3 rate delle quattro previste dal bilancio preventivo di gestione ordinaria così ripartite:

- Unità C/31 - importo dovuto: Euro 3.408,88, importo versato: Euro 2.727,10, saldo: Euro 681,78

- Unità C/32 - importo dovuto: Euro 246,49, importo versato: Euro 145,54, saldo: Euro 100,95

- Unità C/34 - importo dovuto: Euro 565,68, importo versato: Euro 413,99, saldo: Euro 151,69

- Unità C/35 - importo dovuto: Euro 2.034,38, importo versato: Euro 1.526,23, saldo: Euro 508,25

Per un totale ad oggi scaduto di Euro 1.442,67 (euro millequattrocentoquarantadue/67)

Per quanto concerne la gestione straordinaria ancora aperta concernente le opere di adeguamento prevenzione incendio piano interrato (seconda fase intervento), la situazione è la seguente:

- Unità C/31 - importo dovuto: Euro 148,57, importo versato: -----, saldo: Euro 148,57

- Unità C/32 - importo dovuto: Euro 82,70, importo versato: -----, saldo: Euro 82,70

- Unità C/34 - importo dovuto: Euro 124,26, importo versato: -----, saldo: Euro 124,26

- Unità C/35 - importo dovuto: Euro 110,58, importo versato: -----, saldo: Euro 110,58

Per un totale ad oggi scaduto di Euro 466,11 (euro quattrocentosessantasei/11)

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento condominiale a servizio delle quattro utenze, il sottoscritto riscontra le stesse difficoltà da lei rilevate, poiché alcune unità si sono distaccate dall'impianto condominiale, in data antecedente al mio subentro nell'amministrazione dello stabile.



*Il decreto ingiuntivo non ha avuto corso a seguito della grave situazione debitoria della  
resa nota dal legale della medesima società. La successiva azione giudiziaria presso il Tribunale  
di Lucca (causa civile) è stata estinta a seguito della liquidazione giudiziale della società.*

*Alla data del 31/12/2024 complessivamente il debito consolidato imputabile alla  
ammonta ad Euro 8.694,97 posto provvisoriamente a carico dei restanti condomini. “*

***Punto n. 5) Presenza di procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio in generale;***

*Allo stato attuale non risultano procedimenti giudiziari in corso riguardanti il condominio. Tuttavia il  
Condominio in data 01/07/2025 si è riservato di procedere con l'azione legale nei confronti del  
precedente amministratore Sig. \*\*\*\*\*, per mala gestio, rimandando l'argomento ad una prossima  
convocazione assembleare.*

***Punto n. 6) Indicazione se il Regolamento di Condominio, con relative tabelle millesimali, sia  
allegato ad atto notarile;***

*Al momento del passaggio di consegne dell'amministrazione, il precedente amministratore Sig.  
\*\*\*\*\* non ha consegnato al sottoscritto copia del regolamento condominiale. Il sottoscritto non  
è pertanto in grado di rispondere al quesito posto. Più volte il sottoscritto ha chiesto ai condomini  
l'esistenza di un regolamento condominiale senza avere mai una risposta concreta.*

***Punto n. 7) In caso contrario, copia del Regolamento di Condominio vigente;***

*Si rimanda alla risposta fornita al punto n. 6).*

***Punto n. 8) Indicazione se i posti auto esterni siano assegnati nominalmente, e se ve ne siano  
assegnati ai beni in oggetto.***

*I posti auto al piano seminterrato e nell'area antistante il fabbricato condominiale (a sinistra  
dell'ingresso lato mare) sono assegnati in proprietà esclusiva.*

*I restanti posti auto ricavati lungo la viabilità e camminamenti esterni (BCNC - foglio 23 mapp. 1432  
sub. 122) non sono assegnati in proprietà esclusiva, ma liberi.”*

Dalla Tabella “Allegato n.1-Tabelle Millesimali” inviata dal

in data 30/10/2025 si riporta

indicazioni circa i millesimi generali inerenti il presente lotto:

## Geom. Valentina Sodini

	Generali	Generali Blocco A	Scala A	Generali Blocco B	Scala B	Generali Blocco C/D	Scala C	Scala D	Garage	Scala C - Piano 1°
C34	16,622	0	0	0	0	64,061	183,376	0	0	0,000
C35	14,793	0	0	0	0	57,012	175,425	0	0	0,000

### **STATO DI POSSESSO Lotto 15:**

Il laboratorio artigianale e l'ufficio al piano secondo sono nelle disponibilità degli ex lessee, pertanto alla data attuale senza titolo:

- l'ufficio è nelle disponibilità dell'utilizzatore del leasing n. 274143

;

- il fondo artigianale è nelle disponibilità dell'utilizzatore del leasing n. 274178

A seguito della suddetta sentenza sono stati ritenuti nulli anche i Contratti di Leasing.

### **PRATICHE EDILIZIE Lotto 15:**

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, le fabbricato di cui le unità fanno parte è stato realizzato in ordine ai sotto elencati permessi.

**1) Concessione Edilizia n.331 del 15/09/1992**, rilasciata alla \_\_\_\_\_, presentata al Comune di Viareggio, per la “*Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Nel rilascio vi sono varie prescrizioni, tra le quali quella che tutti gli scarichi devono essere convogliati in fognatura nera comunale.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti:

\*Comunicazione di inizio lavori prot.gen.003576 del 26/02/1993 con inizio a far data dal 01/03/1993;

\*Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 20/09/1990 prot.n.903068;

\*Allaccio fognario sopralluogo del 13/11/1995 prot.6505/LL.PP. Del 13/11/1995.

**2) Concessione Edilizia n.36 del 11/02/1994**, rilasciata alla \_\_\_\_\_ ,  
domanda del 24/09/1993 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla Concessione Edilizia n.331 del 1992*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331 del 15/09/1992, con data di validità di inizio e fine lavori come da concessione originaria.

**3) Concessione Edilizia n.143 del 12/06/1995**, rilasciata alla \_\_\_\_\_ ,  
domanda del 14/04/1995 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.331/1992 e 36/94 a fabbricato artigianale e residenziale*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: quelle dell'originaria C.E. 331/92 e 36/94, data relativa alla fine lavori a decorrere dalla data di validità delle sopracitate concessioni.

\*Usl prescrizione per l'areazione e illuminazione dei locali uso magazzino con idoneo sistema di ricambio d'aria.

\*Osservare le norme per prevenzioni incendi.

**4) Abitabilità del 21/12/1995**, rilasciata alla \_\_\_\_\_ , dal Comune di Viareggio, relativa al fabbricato posto in Via di Montramito, di cui alle C.E. 331/92, C.E. 36/1994, C.E. 143/95, per n° 28 appartamenti, n° 14 unità uso artigianali e uffici, per un totale di n° 74 vani abitabili e 155 altri vani a decorrere

dal 08/12/1995. Si precisa che i fondi artigianali e gli ufficio erano già in numero superiore rispetto a quello indicato alla data del rilascio.

**5) DIA n.2723 del 19/07/1995**, presentata dalla \_\_\_\_\_, il giorno 17/07/1995, prot.gen. 015897 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. Alla C.E. 331/92 e 36/94*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per modifiche generali all'immobile.

**6) DIA n.3080 del 20/06/1996**, presentata dalla \_\_\_\_\_, il giorno 19/06/1996, prot.gen. 012735 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Costruzione di fabbricato artigianale e parte residenziale in variante C.O. alla C.E. 331/92*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito, per realizzazione di pareti con porte REI 120 nell'autorimessa e demolizione di parte di pareti esistenti.

**7) Art.26 Legge 47/85 n.3086 del 14/07/1996**, presentata dalla \_\_\_\_\_ il giorno 11/07/1997, prot.gen. 015407 presentata al Comune di Viareggio, per la formazione di tramezzature interne al piano cantinato e demolizione/ricostruzione di nuove tramezzature al piano secondo.

I titoli di cui ai suddetti punti 1-2-3-4-5-6-7 venivano richiesti per la palazzina di maggiori dimensioni nella quale è ricompresa l'unità oggetto di stima di cui al presente Lotto.

**8) Concessione Edilizia n.58 del 29/02/1996**, il sottoscritto Esperto non ha rintracciato il fascicolo collegato e pertanto non ha potuto richiedere copia presso l'Archivio preposto: si fa presente che la suddetta concessione è superata dalle successive varianti.

**9) Concessione Edilizia n.6 del 18/01/1999**, rilasciata alla domanda del 10/09/1997 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla C.E. n.58 del 29/02/1996 per eliminazione accostamento tra i fabbricati ed ampliamento del piano terra*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

Prescrizioni: le solite dell'originaria C.E. 58 del 29/02/1996, inizio e fine lavori come da validità del permesso originario.

Il sottoscritto precisa che all'interno del fascicolo sono presenti anche altro titolo edilizio inerente ad altro immobile e di altra proprietà.

**10) Concessione Edilizia n.105 del 21/02/2000**, rilasciata alla

domanda del 22/01/2000 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96 e 6/99*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

\*All'interno del fascicolo è presente il Collaudo statico di opere in conglomerato cementizio del 10/01/2002.

I titoli di cui ai suddetti punti 8-9-10 venivano richiesti per la palazzina più piccola e per le aree esterne ad uso parcheggi di entrambe le palazzine.

**11) Concessione Edilizia n.102 del 08/02/2001**, rilasciata alla

domanda del 24/01/2001 presentata al Comune di Viareggio, per la “*Variante in C.O. Alla C.E. n.58/96, 6/99 e 105/2000*”, il tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

\*All'interno del fascicolo è presente la proroga dei termini della C.E. 58/96 rilasciata il 29/02/1996, fino al 05/03/2000.

Il suddetto titolo veniva richiesto per la palazzina più piccola.

**12) Art. 26 Legge 47/85 prot. 025776 del 16/12/1996, n.5917 del 17/12/1996,**  
presentata dalla \_\_\_\_\_ presentata al Comune di Viareggio, per  
modifiche interne ad alcuni fondi artigianali posti al piano primo e secondo, il  
tutto posto Comune di Viareggio Via di Montramito.

La pratica in oggetto riguarda solo alcune unità tra cui quella di cui al subalterni  
oggetto di stima.

**CONFORMITA' EDILIZIA Lotto 15:**

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di  
Viareggio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,  
relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

Dal confronto con la Art. 26 Legge 47/85 prot. 025776 del 16/12/1996, n.5917  
del 17/12/1996;

- molte delle misure rientrano nelle nuove tolleranze di cui al decreto-legge 29  
maggio 2024, n. 69, poi convertito nella legge 105/2024 recante “Disposizioni  
urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” o anche detto “Decreto  
Salva Casa”;

- alcune misure non sono rilevabili;

- è stato realizzato un divisorio in legno.

In generale, il sottoscritto Esperto ha riscontrato molte difficoltà nella  
ricostruzione dei titoli edilizi rilasciati, che, sebbene per lo più emessi come  
varianti, spesso non seguono un filo cronologico coerente.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate o realizzate in difformità, il  
futuro aggiudicatario dovrà presentare pratica di sanatoria 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. D'altra parte non è possibile determinare i 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, o rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali smaltimento sostanze inquinanti tipo eternit, ecc., si precisa che restano a completo carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto viste le dimensioni del complesso immobiliare, e la presenza di alcune zone non accessibili in quanto di proprietà privata di terzi non ha potuto verificare completamente la conformità dell'intero edificio di cui l'unità oggetto di pignoramento fa parte.

Pertanto tutte le difformità che nascessero da un controllo generale dell'intero fabbricato e delle parti a comune sarebbero da considerare a carico di tutti i

proprietari in base ai rispettivi millesimi di proprietà generale. Si vuole specificare che per parti condominiali si rimanda all' art.1117 del C.C..

**CONFORMITA' CATASTALE Lotto 15:**

Il sottoscritto Esperto precisa che dalla visione delle planimetrie catastali del 16/12/1996 inerenti i mappale 1432 sub. 118 e 119, non sono rappresentano le tramezzature interne in legno oltre al sub. 119 che è stato censito con la categoria “C1” quali negozi, mentre sui titoli edilizi, viene indicata “Laboratorio artigianale”.

Sarà quindi a cura dell'aggiudicatario presentare pratica di variazione catastale da Negozio a Laboratorio Artigianale (C/3) oltre che per la diversa distribuzione degli spazi interni, mediante predisposizione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca

Eventuali variazioni che dovessero nascere resteranno a completo carico dell'aggiudicatario.

**METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL): trattasi dell'area dell' unità immobiliare misurata lungo il muro perimetrale esterno per ciascun piano fori 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 bene immobile 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 LABORATORIO ARTIGIANALE E UFFICIO Lotto**

#### **15:**

Per meglio specificare, in generale l'unità dovrà essere 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.

Le indagini di mercato sono state molto difficoltose in quanto il fondo, purchè trattasi di Laboratorio Artigianale, non presenta le caratteristiche tipiche: tutte le

compravendite negli ultimi anni riguardano laboratori in zone “industriali” e che di fatto sono i classici capannoni (di varia metratura). Il contesto in cui si trova il fondo oggetto di stima deve essere necessariamente tenuto di conto nell'attribuzione del valore: l'accessibilità con mezzi tipo camion e furgoni di grosse dimensioni non è esercitabile così come eventuali lavorazioni rumorose, data la presenza delle soprastanti abitazioni. Inoltre non vi sono comode aree di scarico e carico oltre che alla posizione al piano secondo. Di fatto la maggior parte dei laboratori sono di fatto impropriamente accatastati come negozi o uffici. Il sottoscritto CTU ha cercato di reperire immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita/preliminari trascritti nell'ultimo biennio e non trovandone ha allargato la ricerca anche agli anni precedenti, senza trovarne un numero idoneo.

Inoltre il sottoscritto CTU ha provato a verificare se negli ultimi anni fossero state venduti dei laboratori sia nel condominio di cui l'unità fa parte, sia nel condominio adiacente, rintracciando pochissime compravendite e riguardanti un numero ridotto di abitazioni.

Ha pertanto condotto una ricerca di mercato basandosi sugli annunci immobiliari, tenendo conto che gli stessi riguardano una richiesta di parte e che il prezzo potrebbe subire delle variazioni in fase di trattativa.

b.1) Annuncio Immobiliare tratto dal sito “Immobiliare.it”:

*“Nel Comune di Viareggio (LU), in via di Montramito n°116, si vende una unità immobiliare commerciale all'interno di un ampio complesso a prevalenza residenziale con attività commerciali al piano terra. L'unità è costituita da un ampio vano al piano terra, dove è presente anche un antibagno ed un bagno. Tramite una scala interna, si accede al piano interrato che è composto da un vano ad uso magazzino-deposito e tre vani ad uso ripostiglio. Completano la proprietà n°4*

Geom. Valentina Sodini

*posti auto scoperti a piano terra e n°2 posti auto nella autorimessa al piano interrato*

*Superficie lorda negozio: 152,00 mq*

*Superficie lorda magazzino: 252,00 mq*

*Superficie posto auto coperto sub. 69: 15,00 mq*

*Superficie posto auto coperto sub. 70: 15,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 112: 12,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 113: 12,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 114: 12,00 mq*

*Superficie posto auto scoperto sub. 115: 12,00 mq*

*Classe energetica: "F"*

*Indice di Prestazione Energetica 59.88 kWh/mq anno.*

*Prezzo € 326.000 Prezzo al m<sup>2</sup> 1.203 €/m<sup>2</sup>*

**b.2) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Idealista":**

*"Viareggio – Termetto in palazzina direzionale SI VENDE LA NUDA PROPRIETA' di un negozio/ufficio con magazzino . L'immobile è di mq 150 ed è disposto su due livelli.*

*Al piano terreno ufficio di mq 85 composto da ampia zona d'ingresso, due ampi vani e bagno. Il piano seminterrato di mq 65, a cui si accede mediante una botola interna e da rampa esterna carrabile, è uno spazio destinato a magazzino. La rampa consente l'accesso di mezzi idonei al carico e scarico. Posto auto esclusivo."*

*Richiesta €80.000 Prezzo al m<sup>2</sup>:552 €/m<sup>2</sup>*

**b.3) Annuncio Immobiliare tratto dal sito "Immobiliare.it":**

*"Ufficio in zona commerciale in un complesso in ottime condizioni". Come indicazioni viene riportato fondo commerciale di mq. 190 al piano terra e posto in Via di Montramito*

*La classe energetica ipotizzata è la "A1"*

*Prezzo € 190.000 Prezzo al m<sup>2</sup> 1.000 €/m<sup>2</sup>*

Il sottoscritto CTU precisa che tutti gli annunci sopracitati riguardano di fatto unità immobiliari posti nel medesimo condominio o nel condominio adiacente,

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

nati come fondi artigianali e che sono stati realizzati con i medesimi titoli edilizi dell'unità oggetto di stima.

Per quanto riguarda il secondo annuncio si fa presente che da tabella dell'usufrutto del 2025, l'usufruttuario di anni 83 detiene l'20% del valore dell'immobile; pertanto è possibile desumere il valore all'intera proprietà.

\*\*\*\*\*

Pertanto prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato, e confrontando le caratteristiche degli immobili di paragone rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo.

Facendo quindi i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con altri immobili "comparabili di confronto", nonché tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Si procede quindi alla valutazione del bene oggetto di stima.

**Calcolo della superficie commerciale secondo il DPR. 138/1998:**

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
Piano Secondo Laboratorio	mq. 68,00	100,00%	mq. 68,00

Piano Secondo Ufficio	mq. 71,00	100,00%	mq. 71,00
Totale superficie			mq. 139,00

In considerazione dello stato di manutenzione del laboratorio, dell'assenza di un servizio igienico autonomo, e della limitata fruibilità dello stesso come fondo artigianale – sia per la collocazione al piano in cui si trova, sia per la presenza di unità abitative soprastanti che impongono l'utilizzo per attività a ridotta rumorosità – nonché della mancanza di impianto idrico interno, che preclude ulteriori tipi di utilizzo, e del numero esiguo di compravendite recenti nella zona, in particolare all'interno dello stesso condominio (pur trattandosi di un complesso immobiliare con un numero significativo di unità), tenuto conto inoltre delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle eventuali limitazioni d'uso derivanti dalle autorizzazioni vigenti, il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire al bene un valore pari a € **700,00/mq.**

mq. 139,00 circa x 700,00 €/mq. =

€ 97.300,00 (Euro novantasettemilatrecento/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 del fabbricato, come per legge, uso e destinazione oltre ai beni comuni non censibili (aree esterne uso parcheggio e viabilità ecc.) senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità.

#### **VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI Lotto 15:**

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione dei beni 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. 15: laboratorio artigianale e ufficio (mappali 1432 subalterni 118 e 119),** posto Comune in Viareggio, Via di Montramito 116

€ 97.300,00 - 20% = € 77.840,00

arrotondati ad **€ 78.000,00 (Euro settantottomila/00).**

\*\*\*\*\*

### **TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DEI LOTTI**

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore stimato</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>
13	Unità per civile abitazioni e terreni- Comune di Massarosa, frazione Bargecchia, località Pradale, Via del Frantoio e Via delle Sezioni	€ 417.817,40	€ 335.000,00
14	Laboratorio artigianale con ufficio-Viareggio, Via di Montramito 116	€ 90.300,00	€ 72.000,00
15	Laboratorio artigianale con ufficio-Viareggio, Via di Montramito 116	€ 97.300,00	€ 78.000,00

### **PRECISAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI**

L'area dove ove posto il fabbricato, o il complesso di cui le unità oggetto di stima fanno parte, non è sottoposto a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, 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, oltre alla fascia di rispetto stradale che gravano sulla zona.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali ha adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

- 1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili/terreni della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;
- 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 plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili 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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di

smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza anche interrata di 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 o in fase di realizzazione al fine di determinare la loro posizione, conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, 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 alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 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;
- verifica circa il rapporto di permeabilità, e la realizzazione delle vasche di laminazione;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti sopra riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia 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;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrato, inglobate nella muratura e/o a vista;

- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;
- verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistenti;
- verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili;
- verifiche circa la regolarità dei controlli di manutenzione degli impianti di riscaldamento;
- verifica circa il censimento degli impianti di riscaldamento/raffrescamento ecc. ove necessario;
- verifica circa il censimento o l'esonero di impianti alimentati a biomasse, ai sensi della Delibera 222 del 06/03/2023, pubblicata sul BURT del 15/03/2023.

**CONCLUSIONI E ELENCO ALLEGATI:**

Alla presente relazione, la quale consta di 112 fogli scritti su 112 pagine

Geom. Valentina Sodini

Via Pesciatina n. 173 - 55012 Lunata (LU)  
Tel. 0583-088310 cell.3203523155 e-mail: [geom.sodinivalentina@gmail.com](mailto:geom.sodinivalentina@gmail.com)

Geom. Valentina Sodini

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami  
e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 27/01/2026

L'Esperto

Geom.Valentina Sodini