

---

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Benucci Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E.

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Dati Catastali E CRONISTORIA .....	6
Precisioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	16
CRITERIO DI STIMA .....	17
<b>Stima lotto UNICO.....</b>	<b>19</b>
Sviluppo valutazione .....	19
Determinazione del valore di mercato .....	20
Osservazioni di mercato a fini conoscitivi e statistici .....	22
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Elenco Allegati – LOTTO UNICO .....	24
Riepilogo bando d'asta .....	25
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>25</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2024 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico– Prezzo Base d'Asta: € 610.000,00 (piena proprietà) .....</b>	<b>26</b>

## INCARICO

---

In data 04/01/2025, il G.E. Dr.ssa Antonia Libera Oliva nominava quale Esperto ex art. 568 c.p.c. lo scrivente **Geom. Benucci Marco**, con studio in Piazza San Frediano, 7 - 55100 - Lucca (LU), e-mail: marcobenuccilucca@gmail.com, PEC: marco.benucci@geopec.it, Tel. 335 376394, che in data 09/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Massarosa (LU) – fraz. Bozzano, Via Sarzanese Sud n. 1480. (Allegati - n. 1 e n. 2)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Massarosa (LU) – fraz. Bozzano, Via Sarzanese Sud n. 1480. (Allegati - n. 1 e n. 2)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU) al Foglio 53, Particella 474, Subalterno 18, categoria D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di attività commerciali. L'immobile è situato in posizione semicentrale, lungo l'asse della Via Sarzanese, e si sviluppa su quattro livelli complessivi: piano seminterrato, piano terra, primo e secondo.

Il fabbricato si distingue per uno stile architettonico contemporaneo e ben curato nei materiali, con ampie superfici vetrate espositive al piano terra, elementi geometrici decorativi in facciata e balconature ai piani superiori.

Esternamente si trova un piazzale esclusivo destinato a parcheggio, con doppio accesso carrabile e pedonale da Via Sarzanese, ed è presente anche una zona retrostante destinata a movimentazioni di servizio.

### **Caratteristiche e Finiture**

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato con tamponamenti esterni rifiniti a intonaco e pannellature decorative. Le superfici vetrate sono costituite da ampie vetrine in alluminio verniciato e vetro antisfondamento, mentre le balaustre dei balconi sono in metallo verniciato bianco.

Gli interni presentano finiture di buon livello: pavimentazioni in gres porcellanato lucido, controsoffitti con corpi illuminanti integrati, ambienti climatizzati mediante sistema canalizzato e split. Gli spazi risultano distribuiti in modo funzionale, con ascensore interno e scala che collegano i vari livelli. Sono presenti locali accessori, spazi ad uso ufficio e servizi igienici a ogni piano.

## **Stato Manutentivo**

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, con finiture interne ed esterne ben conservate e prive di evidenti segni di degrado. Le facciate si mostrano uniformi, recentemente ridipinte, e prive di fessurazioni o distacchi di intonaco. Gli infissi e le vetrate risultano integri e di recente installazione. Anche le aree esterne sono in ordine, con pavimentazioni ben mantenute, aiuole curate e impianto di illuminazione esterna. Non sono state rilevate particolari criticità strutturali o impiantistiche visibili al momento del sopralluogo

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## **TITOLARITÀ**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- 
- 

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 
- 

## **CONFINI**

---

Vi confinano: a nord e nord-est mappale 1468 e via Sarzanese Valdera, ad est Rio di Porto, a sud e sud-ovest ferrovia e ad ovest mappale 474 sub. 15 e 16 e mappale 473, salvo se altri o come meglio di fatto. **(Allegati - n. 2)**

## CONSISTENZA

---

Ai fini della presente valutazione, la consistenza degli immobili è espressa in termini di **superficie commerciale**, intesa come la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo i criteri definiti dagli standard estimativi.

La superficie commerciale è stata calcolata a partire dalla **superficie esterna lorda (SEL)**, ovvero la superficie misurata al perimetro esterno dell'edificio, comprensiva di muri perimetrali e partizioni interne. Tale superficie è stata opportunamente ponderata mediante **rapporti mercantili di riferimento**, applicati in funzione della destinazione e dell'uso dei diversi ambienti, al fine di rappresentare adeguatamente il valore economico delle diverse porzioni dell'immobile.

Nel caso specifico dell'immobile oggetto di procedura si precisa che, trattandosi di bene censito in categoria catastale D/8 (immobile a destinazione speciale), la superficie catastale non è riportata nella visura catastale. Pertanto, non è disponibile una superficie catastale ufficiale e la consistenza è espressa esclusivamente sulla base delle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e delle planimetrie catastali agli atti.

### **Definizioni:**

#### **Superficie Esterna Lorda (SEL):**

*"l'area di un edificio delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano, all'altezza convenzionale di 1,5 metri dal pavimento. Questa misura include l'intera superficie coperta dall'edificio, considerando lo spessore totale delle pareti perimetrali esterne."*

#### **Superficie Commerciale:**

*"rappresenta la somma delle superfici ponderate dei vari ambienti che compongono l'unità immobiliare, secondo criteri definiti dagli standard estimativi. Questo parametro tiene conto delle superfici coperte, inclusi i muri interni e quelli perimetrali esterni (computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione sono considerati al 50% fino a uno spessore massimo di 25 centimetri), delle superfici ad uso esclusivo come terrazze, balconi, patii e giardini, e delle pertinenze quali cantine, posti auto, soffitte e altre aree accessorie, ciascuna ponderata in base alla sua rilevanza e utilizzo."*

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	377,00 mq	1	377,00 mq	2,76 m	T
Negozi	235,00 mq	1	235,00 mq	2,97 m	1°
Negozi	216,00 mq	1	216,00 mq	2,70 m	2°
Terrazza	85,00 mq	0,15	12,75 mq	0,00 m	1°
Magazzino	62,00 mq	0,50	31,00 mq	0,00 m	S1°
Terrazza	19,00 mq	0,15	2,85 mq	0,00 m	2°
Resede esterna esclusiva Compresa part.lla 1515	965,00 mq	0,05	48,25 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>922,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>			<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie commerciale arrodata:</b>			<b>925,00 mq</b>		

I beni **NON** sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI E CRONISTORIA

Foglio	Part	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	Piano
53	474	18	D8		7.794 €	S1-T-1-2
53	474	19	Bene Comune Non Censibile			T
53	1515		F1	90,00 mq		T

Piano S1-T-1-2

Indirizzo catastale: Via Sarzanese Valdera n. 27/A. (**Allegati - n. 3, 4 e 5**)

Ai fini della continuità catastale si precisa come l'attuale **mappale 474, subalterni 18 e 19 e il mappale 1515** derivano dai soppressi subalterni 14 e 17 in forza delle seguenti variazioni

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2012 Pratica n. LU0164004 in atti dal 04/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42900.1/2012); (relativa al solo sub. 18)
- VARIAZIONE del 20/10/2011 Pratica n. LU0165505 in atti dal 20/10/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39149.1/2011)

A loro volta i precedenti subalterni 14 e 17, oggi soppressi, erano derivati dai precedenti subalterni 10, 11, 12 e 13 in forza di:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/06/2010 Pratica n LU0118113 in atti dal 28/06/2010 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8223.1/2010);

Successivamente, il subalterno 14 è stato oggetto, inoltre, delle seguenti variazioni:

- VARIAZIONE del 02/07/2010 Pratica n. LU0121393 in atti dal 02/07/2010 ERRORE GRAFICO (n. 8621.1/2010)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2011 Pratica n. LU0096084 in atti dal 09/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27306.1/2011).

A loro volta i precedenti subalterni 10, 11, 12 e 13, già soppressi, erano derivati dai precedenti subalterni 6, 7, 8 e 9 in forza di:

- VARIAZIONE del 01/12/2008 Pratica n. LU0246388 in atti dal 01/12/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15895.1/2008);

Successivamente, i subalterni 10, 11 e 12 sono stati oggetto, inoltre, della seguente variazione:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2009 Pratica n. LU0200774 in atti dal 17/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16671.1/2009).

A loro volta i precedenti subalterni 6, 7, 8 e 9, già soppressi, erano derivati dai precedenti subalterni 1, 2 e 3 in forza di:

- VARIAZIONE del 30/08/1995 Pratica n. 241144 in atti dal 21/11/2000 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 5180.1/1995)

Gli originari subalterni 1, 2 e 3 sono derivati in forza di:

- COSTITUZIONE del 28/08/1995 in atti dal 05/09/1995 (n. 1368.1/1995).

### ***Corrispondenza catastale***

L'Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni esegutati mediante la documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Lucca (LU) e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

**- si ha la conformità soggettiva** in quanto alla data odierna i beni esegutati sono correttamente intestati ai soggetti esegutati nella persone di: **(Allegati - n. 3, 4 e 5)**

- :  
- :

Si segnala tuttavia che, in un periodo precedente (dal 21/07/2015 al 25/07/2016), vi è stata una temporanea errata intestazione dell'immobile anche in favore dei signori successivamente corretta con aggiornamento catastale.

**- NON si ha la conformità oggettiva** in quanto l'ultima planimetria catastale in atti del 20/10/2011 prot. LU0165505, NON corrisponde allo stato dei luoghi ed in particolare: (**Allegati - n. 7**)

- Piano Seminterrato:
  - o non risultano rappresentate le finestre sul sud-est del fabbricato;
- Piano Terra:
  - o non risultano rappresentati dei lucernai nel locale "negozio" e locale "magazzino";
  - o non risulta rappresentato il piccolo volume in ampliamento, realizzato con la finalità di migliorare il collegamento tra il locale principale ad uso "negozio" e il locale ad uso "magazzino"
  - o non risulta rappresentata la chiusura della porta di collegamento tra i due locali ad uso "magazzino", che costituiva il precedente accesso prima della realizzazione del suddetto volume.
- Piano Primo:
  - o non risulta rappresentata un'apertura realizzata in parete non portante tra due locali ad uso "camerino";
- Piano Secondo:
  - o risulta mancante la rappresentazione dei lucernai nel locale ad uso "sgombero";
  - o rilevata un'altezza massima di ml. 2,38 nel locale ad uso "sgombero" diversa a quella riportata in planimetria e pari a ml. 2,30.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle difformità catastali, si precisa che gli eventuali costi da sostenere (comprensivi di onorari professionali e tributi catastali) possono variare in funzione della complessità dell'intervento.

A titolo puramente indicativo si stima che tali costi possano orientativamente quantificarsi in € **2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**, per la presentazione di apposito modello DOCFA per l'aggiornamento delle planimetria catastale e Tipo Mappale.

Il tutto, salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto competente.

## PRECISAZIONI

---

Nulla da segnalare.

## PATTI

---

Nulla da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, con finiture interne ed esterne ben conservate e prive di evidenti segni di degrado. Le facciate si mostrano uniformi, recentemente ridipinte, e prive di fessurazioni o distacchi di intonaco. Gli infissi e le vetrate risultano integri e di recente installazione.

Anche le aree esterne sono in ordine, con pavimentazioni ben mantenute, aiuole curate e impianto di illuminazione esterna. Non sono state rilevate particolari criticità strutturali o impiantistiche visibili al momento del sopralluogo

## PARTI COMUNI

All'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione spettano i diritti di comunanza, assieme a beni di proprietà di terzi, sulla attigua area identificata al Catasto di Massarosa (LU) come Bene Comune Non Censibile sul foglio 53, mappale 474, subalterno 19. (**Allegati - n. 4 e n. 6**)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù particolari né censi o livelli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato con tamponamenti esterni rifiniti a intonaco e pannellature decorative. Le superfici vetrate sono costituite da ampie vetrine in alluminio verniciato e vetro antisfondamento, mentre le balaustre dei balconi sono in metallo verniciato bianco.

Gli interni presentano finiture di buon livello: pavimentazioni in gres porcellanato lucido, controsoffitti con corpi illuminanti integrati, ambienti climatizzati mediante sistema canalizzato e split. Gli spazi risultano distribuiti in modo funzionale, con ascensore interno e scala che collegano i vari livelli. Sono presenti locali accessori, spazi ad uso ufficio e servizi igienici a ogni piano.

L'impiantistica è adeguata alle attuali esigenze di un fondo a uso commerciale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dei sopralluoghi svolti in data 17 gennaio 2025, l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava occupata dalla società \_\_\_\_\_ con sede legale in Massarosa (LU), via Sarzanese Sud n. 1302/M - C.F./P.IVA \_\_\_\_\_ - iscrizione REA n. LU-

La suddetta società ha presentato istanza per la determinazione di un'indennità mensile di occupazione transitoria, manifestando la volontà di proseguire l'utilizzo dell'immobile corrispondendo l'importo a tal fine determinato.

Lo scrivente, in qualità di CTU incaricato, ha provveduto a determinare un congruo valore mensile per l'occupazione dell'immobile, quantificandolo in euro 3.000,00.

Con successivo provvedimento, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'occupazione del bene da parte della società \_\_\_\_\_ con corresponsione dell'indennità mensile pari a € 3.000,00, a decorrere dalla data di autorizzazione. (**Allegati - n. 13**)

## PROVENIENZE VENTENNALI

La titolarità dei beni immobili eseguiti identificati al Catasto Fabbricati di Massarosa dalla **particella 474, subalterno 18 e dalla particella 1515 Foglio 53** in capo ai soggetti eseguiti

pervenuta come segue:

è

- **quanto ai complessivi diritti di 1/3 della piena proprietà (1/6 ciascuno)** in forza di Certificato di Denunciata Successione del 11/12/2017 registrata a Viareggio (LU) vol. 9990 n. 1382 e trascritto a Lucca (LU) il 15/12/2017 al n. 13629 di reg. part., in morte della madre sig.ra deceduta il 21/07/2015. (Allegati - n. 9)  
**Accettazione Tacita di Eredità del 28/12/2017** ai rogiti del Notaio Marvaso Marco di Viareggio (LU), Repertorio n. 13630, trascritta a Lucca (LU) il 30/01/2024 al n. 1315 di reg. part.. (Allegati - n. 10)  
Si tratta di nota a rettifica della formalità trascritta in data 02/01/2018 al n. 6 di reg. part. Per integrazione di cespiti facenti parte del compendio immobiliare successorio del suddetto De Cuius.
- **quanto ai complessivi diritti di 2/3 della piena proprietà (1/3 ciascuno)** in forza di Certificato di Denunciata Successione del 12/12/2017 registrata a Viareggio (LU) vol. 9990 n. 1389 e trascritto a Lucca (LU) il 15/12/2017 al n. 13633 di reg. part., in morte del padre sig. deceduto il 25/07/2016. (Allegati - n. 11)  
**Accettazione Tacita di Eredità del 28/12/2017** ai rogiti del Notaio Marvaso Marco di Viareggio (LU), Repertorio n. 13630, trascritta a Lucca (LU) il 30/01/2024 al n. 1316 di reg. part.. (Allegati - n. 12)  
Si tratta di nota a rettifica della formalità trascritta in data 02/01/2018 al n. 7 di reg. part. per integrazione di cespiti facenti parte del compendio immobiliare successorio del suddetto De Cuius.

In precedenza:

- **al signor diritti di 1/6 della piena proprietà** in forza di Certificato di Denunciata Successione del 11/12/2017 registrata a Viareggio (LU) vol. 9990 n. 1382 e trascritto a Lucca (LU) il 15/12/2017 al n. 13629 di reg. part., in morte della deceduta il 21/07/2015.  
**Non risulta trascritta Accettazione di Eredità del coniuge**
- **ai sig.ri i diritti della piena**  
**proprietà (1/2 ciascuno)** dei terreni su cui oggi insistono i beni esecutati era pervenuta in forza di:  
  - o relativamente al mappale 478 (soppresso e unito alla part.lla 474) atto di compravendita del 22/07/1969 ai rogiti del Notaio Carrara Aldo di Massarosa (LU), repertorio 34189/1552, trascritto a Lucca (LU) il 08/08/1969 al n. 5294 di reg. part., dalla sig.ra per i diritti della piena proprietà;
  - o relativamente al mappale 474 (oggi ente urbano) atto di compravendita del 22/11/1968 ai rogiti del Notaio Carrara Aldo di Massarosa (LU), repertorio 27114, trascritto a Lucca (LU) il 14/12/1968 al n. 8318 di reg. part., dal sig. I  
diritti della piena proprietà;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento fatta eccezione della mancata accettazione di eredità sopra evidenziata;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Lucca (LU) il 10/12/2010  
Reg. gen. 21061 - Reg. part. 4241  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.400.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 700.000,00  
Rogante: notaio Losito Giuseppe di Lucca (LU)  
Data: 09/12/2010  
N° repertorio: 73756  
N° raccolta: 23164

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Lucca (LU) il 22/10/2024  
Reg. gen. 17555 - Reg. part. 13300  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il complesso immobiliare oggetto di procedura ricade nel territorio del Comune di Massarosa (LU) ed è disciplinato dal vigente **Regolamento Urbanistico** "*Variante generale al approvata con Delibera C.C. n. 39 del 02/05/2017*".

In base alla suddetta normativa, il complesso immobiliare ha la seguente destinazione urbanistica:

### **Articolo 49. Insediamenti recenti commerciali e direzionali (D2)**

1. Comprende le aree edificate esistenti a specializzazione funzionale commerciale, nelle quali possono anche essere presenti in forma non prevalente altre funzioni produttive, direzionali e di servizio.
2. Sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, nonché "gli interventi pertinenziali" di cui all'articolo 16 comma 9, nonché la realizzazione di impianti, volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di

sicurezza dei luoghi di lavoro, di prevenzione dei rischi (D.Lgs. 19 Settembre 1994, n. 626 e successive modificazioni - misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori durante il lavoro, ecc.) da specificarsi nel R.E. comunale.

3. In luogo delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, previste nell’ambito della ristrutturazione edilizia, sono in alternativa ammessi:

a) gli interventi di “addizione volumetrica” (non assimilati alla ristrutturazione edilizia e agli interventi pertinenziali), di cui all’articolo 16 comma 16, ovvero gli ampliamenti “una tantum” , anche in più interventi successivi, fino ad un incremento delle S.U.L. non superiore al 50% di quella esistente per ogni unità immobiliare (di cui all’articolo 5 comma 1), per una altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti o contermini;

b) gli interventi di “sostituzione edilizia” a parità di S.U.L. esistente, di cui all’articolo 16 comma 17, a cui può essere aggiunto il contestuale “incremento volumetrico” non superiore alla S.U.L. prevista per le “addizioni volumetriche” di cui alla precedente lettera a). In questo caso l’altezza massima non potrà essere superiore a mt. 12,00;

c) gli interventi di “ristrutturazione urbanistica” o di “nuova edificazione” di cui all’articolo 16 commi 10 e15, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

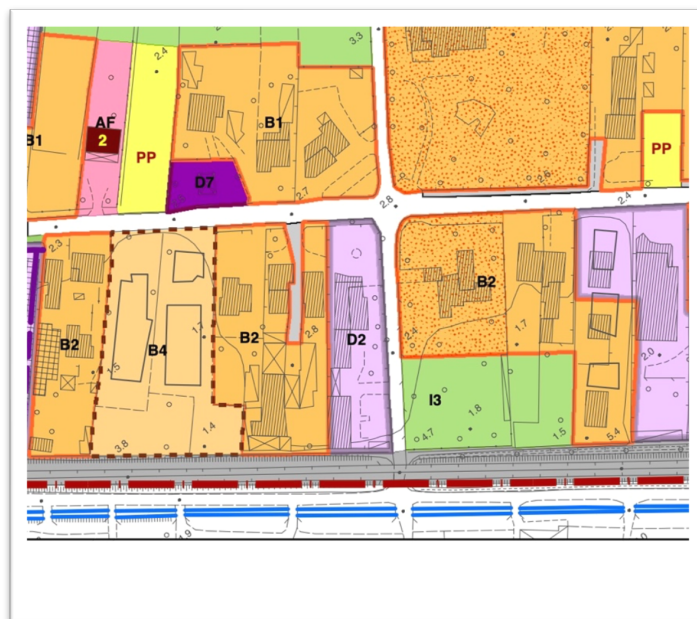
- Indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf) = 1 mq/mq;
- Rapporto di copertura massimo (Rc) = 50%;
- Altezza massima = 8,50 mt. escluso i volumi tecnici;
- Numero massimo piani fuori terra: due piani; sono ammessi i tre piani per le sole parti destinate a servizi e uffici di pertinenza dell’edificio produttivo capannone








Gli interventi di “sostituzione edilizia”, “ristrutturazione urbanistica” e “nuova edificazione” sono ammissibili esclusivamente qualora interessino l’intera partizione spaziale, ovvero l’intera unità tipologica (come definita nel R.E. comunale), tramite Permesso di costruire (P.d.C.) convenzionato mediante il quale è verificato il rispetto degli spazi a parcheggio in relazione alle funzioni ammesse, nonché il rispetto e l’applicazione operativa delle direttive di cui ai successivi articoli 94 e 95 che in questo caso assumono efficacia prescrittiva.

4. In coerenza con quanto disciplinato all’articolo 22 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 22 delle presenti norme le destinazioni d’uso ammesse sono: commerciale, direzionale, commerciale all’ingrosso. Il cambio di destinazione d’uso da una categoria all’altra tra quelle previste è regolato al precedente articolo 22.



Regolamento Urbanistico:		
<b>Lotti</b>		
Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
D2a - Zona commerciale esistente	<a href="#">Visualizza</a>	88%
<b>Edifici</b>		
Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
D2a - Zona commerciale esistente -	<a href="#">Visualizza</a>	11%
<b>Utoe</b>		
Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
Utoe n.10 - Bozzano Quiesa	<a href="#">Visualizza</a>	100%
<b>Fasce di rispetto viabilità</b>		
Descrizione:	Norme:	Sup.Int.:
Fascia rispetto viabilità ferroviaria	<a href="#">Visualizza</a>	25%



INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI (D)	
	Insedimenti recenti misti industriali, artigianali e direzionali D1
	Insedimenti recenti commerciali e direzionali D2
	Insedimenti recenti produttivi speciali D3
	Insedimenti recenti turistico ricettivi D4
	Insedimenti recenti per attività complementari a quelle turistiche D5
	Spazi a cielo aperto per funzioni espositive e per depositi temporanei D6
	Distributori di carburante D7

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Massarosa (LU) l'Esperto ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione e che di seguito si elencano:

- **L.E. n. 807/1968 del 30/08/1968 – Pratica 7209** – “COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI DUE PIANI CON A TERRENO NEGOZIO, GARAGE E LOCALI SGOMBERO E AL PIANO 1° ABITAZIONE DI 6 VANI”;
- **L.E. n. 886/1968 del 15/11/1968 – Pratica 7209** – “VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA L.E. 807 DEL 30/8/68. COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI DUE PIANI CON A TERRENO NEGOZIO, GARAGE E LOCALI SGOMBERO E AL PIANO 1° ABITAZIONE DI 6 VANI” – “AGIBILITÀ 2 VANI PIU NEGOZI IL 19/9/69, ABIT. 13/5/70”;
- **L.E. n. 115/1969 del 14/05/1969 – Pratica 7335** – “VARIANTE AL PROGETTO DI CUI ALLA L.E. 886/68” - “AGIBILITÀ 2 VANI PIU NEGOZI IL 19/9/69, ABIT. 13/5/70”;

- **L.E. n. 158/1977 del 06/05/1977 - Pratica 9994** - “COSTRUZIONE DI VANO USO MAGAZZINO”;
- **L.E. n. 274 del 23/01/1978 - Pratica 10565** - “VARIANTE IN CORSO D’OPERA AL MANUFATTO AD USO MAGAZZINO, AUTORIZZATO CON C.E. 158 DELL’11/6/77”;
- **L.E. n. 146/1978 del 05/08/1978 - Pratica 10838** - “MODIFICHE INTERNE A FABBR ADIBITO A NEGOZIO”;
- **L.E. n. 221/1987 del 18/07/1987 - Pratica 14109** - “MODIFICHE DI PROSPETTO E DI COPERTURA CON REALIZZAZIONE VANO COMMERCIALE”;
- **L.E. n. 3/1988 del 03/11/1987 - Pratica 14217** - “VARIANTE ALLA CE 221/87” - “ABITABILITA’ 5 DEL 2/2/1988”;
- **L.E. n. 25/1990 del 25/11/1989 - Pratica 14956** - “RISTRUTTURAZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO PLURIUSO”;
- **L.E. n. 260 del 20/02/1990 - Pratica 15866** - “RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO AD USO MAGAZZINO”;
- **L.E. n. 15/1995 del 09/02/1993 - Pratica 16542** - “VARIANTE IN CORSO D’OPERA ALLA C.E. 260/92”;
- **Art. 26 n. 164/1999 del 10/09/1999 - Pratica 971** - “ART. 26 - RIFACIMENTO PAVIMENTAZIONE NEGOZIO”;
- **S.C.I.A. n. 21/2010 del 18/11/2010** - “RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE” (comprende stato finale e progettazione impianti);
- **ATT. DI CONF. IN SANATORIA n. 34/2015 del 31/07/2015 - presentata il 29/03/2014 prot. 9242** - “OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA’ DALLA SCIA N. 21/2010”; Pratica istruita favorevolmente ma mai ritirata e per cui manca il pagamento di oneri e oblazione

L’Esperto precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia dell’unità immobiliare oggetto di procedura mediante l’esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l’Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Massarosa (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

A seguito degli accertamenti effettuati, lo scrivente è in grado di attestare che, dalla comparazione tra lo stato di fatto dell’immobile e quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati all’ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Massarosa (LU) — **S.C.I.A. n. 21/2010 del 18/11/2010** — sono emerse le seguenti difformità:

- **Intero Fabbricato:**
  - o alcune lievi difformità relativamente alle misure interne ed esterne riportate, le quali comunque, rientrano nella tolleranza del **2%** prevista dall’art. 34-bis, comma 1 e 1 bis, del DPR 380/2001, così come recentemente modificato dalla Legge 105/2024, e non incidono sulla legittimità edilizia dell’immobile.
- **Piano Terra:**

- non risulta rappresentato il piccolo volume in ampliamento, realizzato con la finalità di migliorare il collegamento tra il locale principale ad uso “negozio” e il locale ad uso “magazzino”
- non risulta rappresentata la chiusura della porta di collegamento tra i due locali ad uso “magazzino”, che costituiva il precedente accesso prima della realizzazione del suddetto volume.
- Piano Primo:
  - non risulta rappresentata un’apertura realizzata in parete non portante tra due locali ad uso “camerino”;

Per la regolarizzazione delle difformità di cui al piano terra, è stato presentato il seguente titolo edilizio in sanatoria:

- **Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 34/2015**, presentata in data 29/03/2014 (prot. n. 9242) e rilasciata in data 31/07/2015 (prot. n. 19488), avente ad oggetto “Opere realizzate in difformità dalla SCIA n. 21/2010”.

Tale sanatoria risulta **concessa ma non ritirata**, in quanto non sono stati ancora versati i relativi oneri e contributi. Come indicato nella comunicazione del Comune di Massarosa, per il ritiro del provvedimento risultano dovuti i seguenti importi:

- € **101,11** per oneri di urbanizzazione primaria
- € **50,67** per oneri di urbanizzazione secondaria
- € **250,00** per costo di costruzione
- € **16,00** per marca da bollo

Da colloqui intercorsi con l’Ufficio Tecnico Comunale è stato confermato che la **sanatoria è ancora ritirabile**, previo versamento dei suddetti importi maggiorati del **40%**, come previsto dalla normativa vigente in caso di ritardo o comunque della maggior somma che potrà essere quantificata in base alla normativa vigente al momento del ritiro della sanatoria.

A seguito di quanto sanato con il suddetto provvedimento, **le uniche difformità residue** risultano essere:

- **Scostamenti dimensionali** (interni ed esterni) rientranti nei limiti di **tolleranza costruttiva** previsti dall’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024 (cd. “Decreto Salva Casa”);
- La **mancata rappresentazione**, al piano primo, di una **apertura** realizzata per il collegamento tra due locali ad uso camerino.

Quanto sopra descritto è meglio comprensibile e rappresentato negli elaborati grafici allegati (**Allegati - n. 8**);

**N.B.** *Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti, in via indicativa, al solo scopo illustrativo al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.*

Pertanto, ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, lo scrivente ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di apposite istanze la cui tipologia e modalità di presentazione dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Edilizia del Comune di Massarosa.

A titolo puramente indicativo si stima che i costi complessivi per l'eventuale presentazione e definizione delle pratiche di sanatoria (comprensivi di oneri amministrativi, sanzioni, diritti e compensi professionali) possano quantificarsi in circa **€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)**, salvo diverse determinazioni da parte degli uffici competenti.

In alternativa alla presentazione delle istanze di sanatoria, potrebbe essere valutata la possibilità di procedere con la rimessa in pristino dello stato autorizzato mediante la rimozione o modifica delle opere eseguite in difformità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non è stato rintracciato il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato rintracciata la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## CRITERIO DI STIMA

---

### **Criterio di valutazione e metodologia adottata**

Il criterio di valutazione adottato è quello del valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo al quale un immobile può essere compravenduto alla data della stima, in un contesto di libera contrattazione tra un acquirente e un venditore indipendenti, non condizionati e operanti nel proprio interesse. Tale definizione è conforme agli International Valuation Standards (IVS) e agli European Valuation Standards (EVS), che prevedono che la transazione avvenga dopo un'adeguata esposizione al mercato, con entrambe le parti dotate di pari capacità negoziale, operanti con prudenza e senza alcuna costrizione.

In considerazione della destinazione d'uso dell'immobile (categoria catastale D/8), delle sue dimensioni e della destinazione commerciale, si è ritenuto opportuno adottare la metodologia della capitalizzazione diretta del reddito, ritenuta più idonea alla stima del valore di mercato in quanto consente di correlare direttamente la redditività potenziale del bene con il valore espresso dal mercato per immobili analoghi. Tale approccio è comunemente utilizzato per immobili a destinazione commerciale-produttiva locati o locabili, laddove il valore dipende in misura prevalente dalla capacità di generare un reddito.

### **Fonti di dati e analisi di mercato**

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata sulla base dell'elaborazione dei dati desunti da diverse fonti tra cui:

- I valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento ai dati rilevati nel primo semestre 2024. Tali valori **sono stati considerati esclusivamente a fini statistici e di inquadramento generale del mercato locale**, e non sono stati utilizzati direttamente per la determinazione puntuale del valore dell'immobile oggetto di stima.
- L'analisi di atti di compravendita di immobili comparabili nella medesima area, reperiti tramite la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Il confronto con dati provenienti da piattaforme specializzate quali Comparabilia.it e Stimatrix.it.
- L'esame di annunci immobiliari relativi a compravendite e locazioni di immobili simili, per ottenere un quadro aggiornato e realistico delle dinamiche di mercato.
- Indagini dirette presso agenzie immobiliari locali, finalizzate alla raccolta di informazioni sui livelli di prezzo e sulle condizioni contrattuali effettivamente praticate nel segmento immobiliare di riferimento.
- La determinazione del saggio di capitalizzazione lordo, eseguita mediante l'analisi dei rapporti tra valori di compravendita e canoni di locazione per immobili analoghi, al fine di stimare un rendimento medio atteso dagli investitori in immobili a destinazione commerciale-produttiva nella medesima area.

### **Procedimento estimativo**

Lo scrivente ha adottato il procedimento di stima sintetico - metodo della capitalizzazione diretta del reddito, fondato sulla relazione tra la redditività potenziale dell'immobile e il rendimento atteso dal mercato. Le principali fasi del procedimento sono state le seguenti:

- Rilievo e analisi dell'immobile oggetto di stima, con verifica della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive, funzionali e dello stato manutentivo.
- Analisi del contesto urbano e del mercato immobiliare locale, con particolare riferimento al settore degli immobili a destinazione commerciale-produttiva.
- Determinazione del canone di locazione mensile potenzialmente ricavabile in condizioni di mercato, valutato in funzione delle caratteristiche e della posizione dell'immobile.
- Stima del saggio di capitalizzazione lordo ritenuto congruo per immobili simili nella medesima area, in base ai rendimenti attesi da parte di investitori istituzionali o privati.
- Calcolo del valore di mercato dell'immobile attraverso la formula:

$$V = R / i$$

dove:

- V = valore di mercato dell'immobile
- R = reddito lordo annuo potenziale
- i = saggio di capitalizzazione lordo

### **Considerazioni finali**

Si precisa che la metodologia della capitalizzazione diretta è stata ritenuta la più idonea alla stima del presente cespite, in considerazione della sua destinazione commerciale e della rilevanza che la capacità reddituale assume nella formazione del valore. Il valore ottenuto è stato determinato a corpo, sulla base delle risultanze del calcolo capitalizzando il reddito potenziale, ed è da intendersi come valore di mercato congruo alla data della stima, tenuto conto delle condizioni ordinarie di mercato.

## STIMA LOTTO UNICO

---

### SVILUPPO VALUTAZIONE

---

Il valore attribuito all'immobile è il risultato di un'attenta analisi di mercato condotta applicando la metodologia della capitalizzazione diretta del reddito, ritenuta la più appropriata in relazione alla tipologia del cespite oggetto di stima, trattandosi di un grande fabbricato a destinazione commerciale (cat. D/8).

Il criterio adottato consente di determinare il valore di mercato dell'immobile in funzione della sua redditività potenziale, mediante la stima del canone locativo ordinario e l'applicazione di un saggio di capitalizzazione congruo, tenendo conto del mercato di riferimento, della destinazione d'uso e delle caratteristiche specifiche del bene.

In via preliminare, dall'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi alla tipologia "negozi" nel Comune di Massarosa, si rileva un saggio di capitalizzazione medio lordo pari al 6,00%. Tuttavia, la particolare dimensione e configurazione dell'immobile oggetto di stima — sensibilmente superiore rispetto ai locali commerciali ordinari — ne rende non del tutto omogeneo il confronto con la media dei negozi di piccola e media superficie, per i quali i dati OMI risultano maggiormente rappresentativi.

Si è pertanto proceduto ad un'analisi più approfondita, considerando:

- la buona posizione logistica, in prossimità dello svincolo autostradale di Massarosa e con affaccio diretto su strada ad alta percorrenza;
- le ottime finiture sia interne che esterne, nonché le buone dotazioni tecnologiche ed impiantistiche;
- il contesto territoriale in cui l'immobile è inserito, caratterizzato dalla prossimità a centri abitati di piccole dimensioni, con limitata domanda per immobili di grande metratura a destinazione commerciale specialistica;
- la potenziale maggiore appetibilità in caso di frazionamento in più unità funzionali (es. fondo commerciale al piano terra, studi medici o associati ai piani superiori ecc. ecc.), la cui realizzazione richiederebbe però un approfondito studio tecnico-economico e un'analisi dei relativi costi di trasformazione, non compatibili con le finalità della presente stima.

Alla luce di tali considerazioni, e con particolare riferimento ai rendimenti attesi dagli investitori per immobili a destinazione commerciale in aree simili, si è ritenuto congruo adottare un saggio di capitalizzazione lordo pari al:

**7,00% (sette per cento)**

ritenuto coerente con il livello di rischio, la specificità del bene e la redditività che un potenziale acquirente potrebbe attendersi in un'ottica di investimento.

#### DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO POTENZIALE

Per la stima del valore di mercato mediante capitalizzazione diretta, è stato necessario procedere alla determinazione del più probabile canone annuo di locazione in regime di libero mercato.

Nella precedente perizia redatta dallo scrivente, finalizzata alla determinazione dell'indennità di

occupazione transitoria per l'attuale conduttore, era stato prudenzialmente individuato un importo mensile pari a € 3.000,00, corrispondente a circa € 3,50/mq, sulla base delle indicazioni raccolte presso agenzie immobiliari locali e considerando che trattavasi di indennità di occupazione e non certo di un canone di locazione in regime di libero mercato e considerando inoltre la particolare dimensione dell'immobile, la destinazione d'uso e lo stato manutentivo.

Tuttavia, nell'ambito della presente stima finalizzata a determinare il valore di mercato dell'intero fabbricato, si è ritenuto opportuno procedere alla stima del canone di locazione ordinario potenzialmente ricavabile in un regime di mercato aperto, in assenza di condizioni eccezionali o vincolanti rappresentate da procedure esecutive e tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- la buona qualità costruttiva dell'immobile, dotato di impianti tecnologici recenti, ascensore, ottime finiture interne e facciate vetrate di impatto architettonico;
- la funzionale articolazione interna su più livelli, che ne consente un'agevole suddivisione per destinazioni d'uso complementari (esposizione, direzionale, studi, poliambulatori);
- la presenza di un ampio parcheggio privato, elemento particolarmente rilevante per l'attrattività commerciale e direzionale in ambito extraurbano;
- la visibilità su arteria di scorrimento (Via Sarzanese Sud) e la prossimità allo svincolo autostradale di Massarosa, che rendono l'immobile idoneo ad accogliere attività professionali, showroom, studi associati o poliambulatori;
- la destinazione catastale D/8, che ne attesta la compatibilità con funzioni commerciali complesse o specialistiche, al di là del classico concetto di "negozio" di quartiere;
- l'attuale domanda di spazi direzionali e commerciali di buona qualità con parcheggio privato, crescente soprattutto per operatori sanitari, professionali o di servizi.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto congruo determinare il canone potenziale mensile in regime di libero mercato in:

**€ 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)**

corrispondente a € 4,85/mq/mese sulla superficie commerciale pari a 925 mq.

Tale valore corrisponde ad un canone annuo lordo pari a:

**€ 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00)**

assunto come base per la successiva capitalizzazione.

---

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

---

Sulla base del canone annuo lordo stimato in **€ 54.000,00** e del saggio di capitalizzazione lordo ritenuto congruo pari al **7,00%**, il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato determinato applicando la formula della capitalizzazione diretta del reddito:

**Valore di mercato=Reddito annuo lordo /Saggio di capitalizzazione lordo**

**54.000,000 x 7%, = €771.428,57**

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Fabbricato commerciale ubicato a Massarosa (LU) – fraz. Bozzano, Via Sarzanese Sud n. 1480.	925,00 mq	833,98 €/mq	€ 771.428,57	100,00%	€ 771.428,57
				Valore di stima:	€ 771.428,57

Tenuto conto dell'approccio estimativo adottato, del livello di approssimazione connesso alla metodologia e dell'opportunità di esprimere la stima in maniera sintetica, **il valore di mercato dell'immobile viene arrotondato a:**

**€ 770.000,00**  
**(euro settecentosettantamila/00)**

#### Deprezzamenti

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, sono stati applicati opportuni deprezzamenti, giustificati principalmente da due fattori: da un lato, il rischio connesso alla mancata garanzia del bene oggetto di vendita forzata, tipico delle procedure esecutive; dall'altro, la presenza di difformità edilizie e catastali rilevate, la cui regolarizzazione comporterebbe costi e adempimenti a carico dell'aggiudicatario. Tali elementi incidono negativamente sulla libera commerciabilità dell'immobile e giustificano una riduzione del valore di stima ai fini cautelativi.

Tipologia deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ - 154.000,00
Regolarizzazione Urbanistico/Edilizia	€ - 4.500,00
Regolarizzazione Catastale mediante presentazione Doc.Fa e Tipo Mappale	€ - 2.500,00
<b>Valore finale di stima</b>	<b>€ 609.000,00</b>

**Valore finale di stima arrotondato:**  
**€ 610.000,00**  
**(euro seicentodiecimila/00)**

## OSSERVAZIONI DI MERCATO A FINI CONOSCITIVI E STATISTICI

---

### **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**

Valori Mercato O.M.I. - Zona di riferimento D4 ST - 2° Semestre 2024 - Stato Conservativo: NORMALE

Negozi €/mq. da 1.400,00 a 2.300,00

Valori Locazione O.M.I. - Zona di riferimento D4 ST - 2° Semestre 2024 - Stato Conservativo: NORMALE

Negozi €/mq. da 7,00 a 11,50

(Allegati - n. 14)

### **Annunci Immobiliari**

Oltre all'analisi dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sono state condotte ricerche sul mercato libero tramite i principali portali di annunci immobiliari (quali Idealista, Immobiliare.it, Casa.it) nonché tramite contatti diretti con agenzie immobiliari locali operanti nel territorio comunale di Massarosa e nei comuni limitrofi.

Da tali indagini non è stato possibile reperire annunci relativi a immobili con caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima, sia per quanto riguarda le dimensioni complessive, sia per la tipologia distributiva su più livelli, sia per la destinazione d'uso commerciale specializzata (cat. D/8). Tale assenza di comparabili diretti ha reso necessaria l'applicazione di un approccio prudentiale e ragionato, attraverso la stima indiretta della redditività potenziale e il ricorso alla capitalizzazione del reddito, supportata da riscontri qualitativi e da informazioni raccolte presso operatori di settore.

### **Comparabili**

In aggiunta, lo scrivente ha effettuato ricerche approfondite anche tramite i principali portali specializzati nella raccolta e nell'analisi di dati di compravendita immobiliare, in particolare Comparabilitalia.it e Stimatrix Market Value.

Tuttavia, in ragione della peculiarità dell'immobile oggetto di stima, caratterizzato da ampia superficie, articolazione interna su più livelli e destinazione commerciale specialistica (cat. D/8), non sono emersi comparabili recenti riferiti a fabbricati della medesima tipologia e funzione, situati nella medesima area territoriale.

È stato comunque possibile rinvenire un atto di compravendita relativo ad un fabbricato a destinazione commerciale (categoria catastale D/8) ubicato a breve distanza dall'immobile oggetto di stima. L'operazione è stata perfezionata parte in denaro, per un importo di € 322.500,00, e parte mediante permuta con altro immobile, di differente tipologia e localizzazione, con valori dichiarati non confrontabili né oggettivamente verificabili.

Per tale motivo, l'operazione in questione non è stata ritenuta idonea ai fini della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, né utilizzabile come comparabile diretto, trattandosi di una transazione non pienamente trasparente sotto il profilo del prezzo effettivo e delle modalità negoziali.

Estremi dell'atto di compravendita esaminato: 03/11/2021 ai rogiti del Notaio Puccinelli Bianca di Massarosa (LU), Repertorio n. 6.438/4.777, trascritto a Lucca (LU) il 19/11/2021 al n. 15.146 di reg. part.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si precisa che non sono state eseguite le seguenti verifiche e accertamenti:

- Indagini specifiche volte a determinare la presenza di materiali contenenti fibre di amianto o similari impiegati nella costruzione del fabbricato;
- Verifiche sugli impianti tecnologici, con particolare riferimento a quelli disciplinati dall'articolo 1 del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, per accertarne la conformità alle normative vigenti;
- Verifiche sull'impatto acustico dell'unità immobiliare, di cui pertanto si ignora la conformità;
- Verifiche relative al rispetto dei requisiti acustici passivi previsti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche, nonché dalle norme UNI in materia;
- Verifiche sul contenimento energetico dei consumi (D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.), di cui si ignora la conformità;
- Verifiche sulla rispondenza del fabbricato alle prescrizioni relative alle costruzioni in zona sismica;
- Verifiche sulle condizioni statiche dell'immobile e delle relative pertinenze;
- Verifiche sulla conformità in materia di emissioni in atmosfera;
- Verifiche riguardanti l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche, in riferimento alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, e alla L.R. Toscana n. 1/2005;
- Verifiche relative alla qualità ambientale e alla possibile contaminazione dei terreni e dei suoli, inclusa la presenza di sostanze inquinanti o di rifiuti interrati, di cui non sono stati effettuati specifici accertamenti chimico-fisici o ambientali; eventuali verifiche dovranno essere condotte da soggetti competenti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia ambientale.
- Verifiche relative alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, limitandosi l'analisi alla conformità tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciati dagli enti preposti e/o asseverati da tecnici qualificati.
- Si precisa che gli elaborati grafici allegati alla presente relazione (stato autorizzato, stato rilevato e stato sovrapposto) sono stati redatti al solo scopo illustrativo, al fine di agevolare la comprensione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale e ai titoli edilizi. Tali elaborati non hanno valore tecnico ai fini urbanistici o catastali e non possono pertanto essere utilizzati come base per eventuali pratiche di sanatoria, aggiornamento catastale o altri adempimenti formali. Ogni valutazione o azione in tal senso dovrà essere supportata da specifici rilievi e documentazioni redatti secondo le normative vigenti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 26/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Benucci Marco

## ELENCO ALLEGATI – LOTTO UNICO

---

1. 1. Vista Satellitare: Massarosa (LU), fraz. Bozzano, Via Sarzanese Sud n. 1480
2. Estratto di Mappa Catastale: foglio 53 - mappale 474 - mappale 1515
3. Visura Catastale Storica: foglio 53 - mappale 474 - sub. 18 (Fabbricato);
4. Visura Catastale Storica: foglio 53 - mappale 474 - sub. 19 (Bene Comune Non Censibile);
5. Visura Catastale Storica: foglio 53 - mappale 1515 (Area Urbana);
6. Elaborato Planimetrico Catastale: protocollo n. 165505 del 20/10/2011
7. Planimetria Catastale: protocollo n. 165505 del 20/10/2011;
8. Elaborati Grafici di Confronto: Planimetria Stato Finale S.C.I.A. n. 21/2010 del 18/11/2010
9. Dichiarazione di Successione di
10. Nota Trascrizione Accettazione Tacita Eredità di
11. Dichiarazione di Successione di
12. Nota Trascrizione Accettazione Tacita Eredità di
13. Autorizzazione di Indennità di Occupazione Transitoria
14. Valori O.M.I. - Zona D4 ST - 2° Semestre 2024

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Massarosa (LU) – fraz. Bozzano, Via Sarzanese Sud n. 1480. (Allegati - n. 1 e n. 2)

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU) sul **foglio 53**:

- Part. 474, Sub. 18 – Categoria D/8;

- Part. 474, Sub. 19 – BCNC;

-Part. 1515 – Categoria F/1;

**Destinazione urbanistica:**

- **Articolo 49. Insediamenti recenti commerciali e direzionali (D2)**

***Prezzo base d'asta: € 610.000,00 (piena proprietà)***

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2024 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO- PREZZO BASE D'ASTA: € 610.000,00 (PIENA PROPRIETA')**

---

<b>Bene N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massarosa (LU) – fraz. Bozzano, Via Sarzanese Sud n. 1480		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato ad uso commerciale  Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Massarosa (LU) sul <b>foglio 53</b> :  - Part. 474, Sub. 18 – Categoria D/8; - Part. 474, Sub. 19 – BCNC; -Part. 1515 – Categoria F/1;	<b>Superficie</b>	925,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buone condizioni generali di manutenzione e conservazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI - Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento fatta eccezione <u>della mancata accettazione di eredità della sig.ra da parte del coniuge</u> <u>come evidenziato nel corpo della perizia.</u>		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dei sopralluoghi svolti in data 17 gennaio 2025, l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava occupata dalla società SOGNI S.R.L., con sede legale in Massarosa (LU), via Sarzanese Sud n. 1302/M – C.F./P.IVA 02493950469 – iscrizione REA n. LU-230268. <b><u>TITOLO NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA</u></b>		