
TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Procedura: **Liquidazione Giudiziale n.3-2026**
nei confronti di:

Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia Ciolfi
Curatore: Rag. Stefano Rosi
Tecnico Incaricato: Geom. Giovanni Leonardi

SOMMARIO

Incarico.....	3
DESCRIZIONE FORMAZIONE LOTTO.....	3
Lotto Unico.....	3
Caratteristiche e finiture.....	3
Titolarità.....	3
Regime Patrimoniale	3
Confini.....	4
Dati Catastali - Catasto Fabbricati Comune di VIAREGGIO.....	4
Corrispondenza Catastale.....	4
Parti comuni.....	4
Consistenza.....	4
Stato di occupazione/Possesso	4
Provenienze ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli	5
Regolarità edilizia	6
Stima.....	7
Criteri estimativi.....	7
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo	14
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 3-2026	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €48.000,00=	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Giovanni Leonardi, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 674 e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca al n. 315, con studio in Viale Regina Margherita n. 121 - 55100 - Lucca (LU), Tel. 0583493649, email st.leonardigiovanni@gmail.com, PEC giovanni.leonardi@geopec.it, veniva incaricato dal Curatore, con autorizzazione del Giudice Delegato in data 19 gennaio 2026^(Allegato n°1) ed accettazione incarico in data **22 gennaio 2026**^(Allegato n°2), di svolgere l'attività di accertamento e stima della consistenza immobiliare della _____ in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, con sede in _____, attraverso la pre-disposizione di apposito elaborato peritale.

In data **22 gennaio 2026** venivano eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Lucca e le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viareggio (LU), per verificare la regolarità edilizia dell'unità immobiliare. In data **4 febbraio 2026**, veniva trascritta la sentenza di apertura di liquidazione Giudiziale a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI _____" ed in data **3 marzo 2026**, effettuato il sopralluogo all'immobile, congiuntamente con il Curatore e il Custode nominato, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione. A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appreso.

DESCRIZIONE FORMAZIONE LOTTO

Lo scrivente, considerate le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare, ritiene che la stessa **non** sia comodamente divisibile in natura e procede alla formazione di:

LOTTO UNICO

La piena proprietà su fondo ad uso commerciale, con la **superficie convenzionale arrotondata di circa mq.35,00**, posto al piano terra di fabbricato elevato su due piani fuori terra, compreso il terrestre^(Allegato n°3), situato nel Comune di Viareggio (LU), frazione Torre del Lago Puccini, Via Cesare Battisti c.n.91/C, in prossimità dell'angolo con Via Antonio Gramsci. Si accede all'unità immobiliare tramite piccola resede esclusiva ed è composta da locale per negozio, retrostante vano magazzino, con antibagno e servizio igienico, con altezza di circa ml.3,19, ^(Allegato n°4-Ripresa satellitare-Foto dal n°1 al n°6).

CARATTERISTICHE E FINITURE

Il fabbricato si eleva con struttura portante in muratura ordinaria, copertura a falde e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile. L'unità immobiliare e la piccola resede hanno pavimento in mattonelle in gres porcellanato di cm.35 per cm.35, antibagno con lavello e porta in legno tamburato, il servizio igienico con w.c. e boiler elettrico per acqua calda sanitaria, porta a soffietto, la porta di ingresso e l'infisso interno scorrevole, tra il locale ad uso commerciale e il magazzino, sono in alluminio verniciato e vetro, l'ingresso protetto da cancelletto estensibile con soprastante tenda da sole a cappottina. L'impianto elettrico esterno sfilabile con tubo rigido in pvc, privo di impianto di riscaldamento e climatizzazione, gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica, allacciato all'acquedotto comunale. La piccola resede è recintata con muretto e soprastante ringhiera in ferro, con cancello pedonale.

TITOLARIETÀ

La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta nella Signora _____, a seguito del titolo infra riportato al Punto "PROVENIENZE VENTENNALI".

REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Camaione (LU) 2 febbraio 2026, la Signora _____, (in questo documento, dopo il nome _____, virgolato il nome _____) nata a _____ ha contratto matrimonio, in data _____, con il Signor _____, nato a _____.

In data 2 maggio 2001, con atto del Notaio Fabio Monaco del Distretto Notarile di Lucca, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ^(Allegato n°5).

CONFINI

Con Via Cesare Battisti, foglio 46, particella 60, subalterni 2 e 6, e soprastante subalterno 3 della medesima particella e foglio, salvo se altri o come meglio di fatto.

DATI CATASTALI - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI VIAREGGIO

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
46	60	4	C/1	7	mq. 32	totale mq.25	€. 902,35	T VIA ANTONIO GRAMSCI n.53

Tutto al giusto conto

codice fiscale

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.^(Allegato n°6).

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale a VARIAZIONE per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 3 agosto 2001, Pratica n.206055 in atti da pari data (n6125.1/2001)^(Allegato n°7), rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione.

PARTI COMUNI

Il fondo è corredato dai diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti Codice Civile.

Presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi Catastali di **Lucca**, non risultando depositato un elaborato planimetrico, ne deriva che non vi sono beni comuni non censibili, comuni all'unità immobiliare in oggetto e le altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Convenzionale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Fondo ad uso commerciale posto nel Comune di Viareggio (LU), frazione Torre del Lago Puccini, foglio 46 part. 60 subalterno 4	Consistenza mq. 32,00 Sup.catastale mq. 25,00	Fondo ad uso commerciale e accessori mq. 34,00	100%	mq. 34,00	Terra
		Resede di proprietà esclusiva mq. 8.00	15%	mq. 1,20	
		Totale superficie convenzionale:		mq. 35,20	

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO

L'immobile ad uso commerciale è nel possesso della Procedura Concorsuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

-La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta nella Signora , nata a

, coniugata in regime di separazione dei beni, la quale è intervenuta all'atto nella sua qualità di titolare dell'omonima impresa individuale corrente in _____, numero REA _____, dalla _____, a seguito "Compravendita Conseguente all'Esercizio Finale del Diritto di Opzione Relativo a Contratto di Locazione Finanziaria" con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco con sede in Viareggio (LU), iscritto al Collegio Notarile di Lucca, in data 21 dicembre 2009 repertorio n.44383 raccolta n.15219, trascritto a Lucca in data 23 dicembre 2009 al n. 13595 di formalità^(Allegato n°8).

-Nella _____, era pervenuta come segue:

- con atto di fusione ricevuto dal Notaio Filippo Zabban di Milano in data 10 dicembre 2008 repertorio n.58537, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 19 dicembre 2008 al n.36026 serie 1T, la società _____ veniva fusa per incorporazione nella società _____, con sede in _____; della quale ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario) è stata data pubblicità a mezzo pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 6 del 17 gennaio 2009;

- con verbale di assemblea ai rogiti del Notaio Filippo Zabban in data 26 ottobre 2006 repertorio n.53659 raccolta n.7775, registrato a Milano in data 3 novembre 2006 al n.8082, la società _____ trasferiva la propria sede da _____

- con verbale di assemblea ai rogiti del Notaio Filippo Zabban di Milano in data 26 giugno 2006, repertorio n.52926, la società _____ ha modificato la denominazione sociale in _____ con sede in _____

- con atto di fusione per incorporazione ricevuto dal Notaio Barbara Bertolini di Pisa in data 23 dicembre 2002, repertorio n.13067, raccolta n.5663, registrato a Pisa in data 24 dicembre 2002 al n.2.956, la società _____ veniva fusa per incorporazione nella _____, la quale variava la denominazione sociale in _____ lasciando invariata la sede sociale;

- con verbale di assemblea straordinaria ricevuto dal Notaio Barbara Bartolini di Pisa in data 27 novembre 2001, repertorio n.12012, registrato in Pisa in data 4 dicembre 2001 al n.2693, la società _____ ha modificato la denominazione in _____ con sede in _____

- in data 30 ottobre 2001 la _____, con sede in _____, ha stipulato con la predetta signora _____ un contratto di locazione finanziaria (leasing) n. 416431 (poi trasformato in n.962711), debitamente registrato;

- Nella _____, la piena proprietà era pervenuta per acquisto fattone dalla società _____ con sede in _____

_____, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Lucca e codice fiscale _____, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Fabio Monaco con sede in Viareggio (LU), iscritto al Collegio Notarile di Lucca, in data 30 ottobre 2001 repertorio n.26326 raccolta n.6093, registrato a Lucca in data 9 novembre 2001 al n.3979 serie IV, ivi trascritto in data 8 novembre 2001 al n.11785 di formalità^(Allegato n°9).

- Nella società venditrice era pervenuta per compravendita dai Signori _____ coniugi in regime di comunione legale dei beni, ai rogiti del Notaio Fabio Monaco con sede in Lucca, iscritto al Collegio Notarile di Lucca, in data 5 gennaio 2000 repertorio n.21451 raccolta n.4632, registrato a Lucca in data 25 gennaio 2000 al n.240, ivi trascritto in data 19 gennaio 2000 al n.556 di formalità^(Allegato n°10).

- Nei venditori con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Galafate Orlandi con sede in Viareggio (LU), iscritto al Collegio Notarile di Lucca, in data 2 dicembre 1983 repertorio n.52781 raccolta n.4166, registrato a Viareggio (LU) in data 20 dicembre 1983 al n.4777, trascritto a Lucca in data 17 dicembre 1983 al n.10332 di formalità^(Allegato n°11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **4 febbraio 2026**, l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

-Iscrizione n. 1566 del 2 luglio 2018^(Allegato n°12).

Ipoteca volontaria, di Euro 97.500,00, a garanzia della somma di Euro 65.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco con sede in Viareggio (LU), iscritto al Collegio Notarile di Lucca, del 26 giugno 2018 repertorio n. 54883 raccolta n.22464, a favore del
contro

, gravante i diritti di 1/1 della proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), nel foglio 46, particella 60 subalterno 4.

-Trascrizione n. 1391 del 4 febbraio 2026^(Allegato n°13).

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa dal Tribunale di Lucca in data 11 gennaio 2026 repertorio n. 3/2026, a favore della

contro , gravante i diritti di 1/1 della proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU), nel foglio 46, particella 60 subalterno 4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche Edilizie

Come dichiarato nel titolo di provenienza, ...“la costruzione del fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, è stata iniziata, nel rispetto dei diritti di terzi, in data anteriore al 1° settembre 1967”... “non è stato rintracciato certificato di agibilità garantendo, in ogni caso, che il bene compravenduto, è immune da deficienze igienico-sanitarie concrete e sostanziali che lo possano rendere inidoneo all'uso; a tal riguardo la parte acquirente dispensa la parte alienante dall'obbligo di consegnare il certificato in oggetto e, conseguentemente, prende atto che non potrà sollevare eccezioni di inadempimento per tale causale.”...

Dalle ricerche svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, l'unità immobiliare è stata interessata dai seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.258 del 5 dicembre 1997**, rilasciata a per “Ristrutturazione fabbricato”, volturata in data 26 aprile 2000, alla società
- **Concessione Edilizia n.797 del 15 dicembre 2000, variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 258/1997**, rilasciata alla società e ultimazione dei lavori in data 29 giugno 2002 con comunicazione al Comune di Viareggio (LU) in data 2 luglio 2002 con protocollo n.28182;
- **Autorizzazione Edilizia n.600 del 28 agosto 2001**, rilasciata società , per “Frazionamento di fondo commerciale per formazione di nuova unità autonoma e relativo adeguamento igienico sanitario”, con inizio lavori in data 6 settembre 2001 comunicato al Comune di Viareggio (LU) in pari data protocollo n.39313 e ultimazione dei lavori in data 29 giugno 2002 con comunicazione al Comune di Viareggio (LU) in data 2 luglio 2002 con protocollo n.28178.

Conformità Edilizia

L'originario fabbricato, di cui l'unità immobiliare è porzione, è stato costruito in epoca anteriore al 1942, come risulta dall'impronta di sedime riportata nella mappa catastale di impianto rilevata nel triennio 1939-1941^(Allegato n°14).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'**Autorizzazione Edilizia n.600/2001**^(Allegato n°15) (ultimo titolo edilizio), sono state rilevate le seguenti difformità:

- a. Installazione di tenda da sole a cappottina;
- b. Differenze nelle misure plano-volumetriche, che si ritiene possano rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n. 47 del 1° dicembre 2021 modificativa delle Legge Regionale n. 65/2014 e successivamente dal Decreto Legge n. 69/2024 cosiddetto “Salva casa”, convertito nella legge n. 105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175v del 27 luglio 2024, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

La tenda da sole a cappottina, ove l'installazione non rientri nelle opere eseguibili in “Edilizia libera” dovrà essere rimossa.

Si sottolinea che non è stata effettuata la verifica della legittimità dei titoli edilizi rilasciati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate secondo le notizie acquisite al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Da quanto potuto accertare non sono state rintracciate le certificazioni per gli impianti, il certificato di agibilità e l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si ritiene che l'immobile ne sia sprovvisto.

STIMA

CRITERI ESTIMATIVI

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono:

- i) il metodo del confronto di mercato,
- ii) metodo finanziario
- iii) metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, la correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontato.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

METODO DI STIMA ADOTTATO E MOTIVAZIONI

Ai sensi degli **International Valuation Standards (IVS 105 – Valuation Approaches and Methods)** e della norma tecnica **UNI 11612**, la scelta del metodo di stima deve essere coerente con:

- la tipologia dell'immobile;
- la disponibilità e attendibilità dei dati di mercato;
- le condizioni manutentive del bene;
- il grado di liquidità del mercato locale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da piccolo fondo commerciale con antistante porzione di resede, per una **superficie commerciale complessiva arrotondata pari a mq.35,00**, già determinata mediante applicazione di coefficienti di ponderazione alle singole porzioni, come riportato al paragrafo "Consistenza".

Tale superficie è stata utilizzata come base per la determinazione del reddito locativo potenziale.

Le condizioni manutentive del fondo risultano **buone**, come documentato nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione.

Per il deposito del **Certificato di Agibilità**, attestato da professionista abilitato, con allegata la documentazione, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie e alle conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, non potendosi quantificare in modo dettagliato, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, nell'assunzione del valore a metro-quadro.

Impossibilità di applicazione del Market Comparison Approach (MCA)

È stata preliminarmente verificata la possibilità di applicare il **metodo comparativo di mercato (MCA)**, mediante ricerca di compravendite di immobili analoghi nell'area di riferimento in Torre del Lago (LU). Dall'analisi degli atti disponibili è emerso tuttavia che:

- le compravendite rintracciate presentano **dati incompleti** (assenza di informazioni sullo stato manutentivo e sulle parti pertinenziali);
- i prezzi unitari impliciti risultano, in alcuni casi, **notevolmente diversi ai valori ordinari di mercato**, verosimilmente per vendite non rappresentative (operazioni particolari, condizioni di urgenza, rapporti tra parti correlate, ecc.);
- le **configurazioni plano-volumetriche e le dotazioni di pertinenze** non sono pienamente confrontabili con l'unità immobiliare in oggetto in oggetto.
- le **stesse caratteristiche, simile consistenza e stesso segmento di mercato** con il "subject".

Per quanto sopra, il valore di riferimento è stato attinto dal mercato immobiliare, attraverso indagini con operatori del settore ed utilizzando i principali prezzari a disposizione.

Scelta del metodo della capitalizzazione diretta del reddito

Diversamente dal mercato delle compravendite, il **mercato delle locazioni** dei negozi nella zona di Torre del Lago Puccini risulta più attivo e trasparente, con un numero sufficiente di offerte pubbliche che consente di ricavare valori di canone unitario affidabili.

In conformità a quanto previsto dagli **IVS 105** per i beni a destinazione commerciale, possibili di generare un reddito, si è ritenuto quindi **più appropriato** ricorrere al **metodo della capitalizzazione diretta del reddito lordo**, procedendo:

1. alla determinazione di un **canone locativo lordo unitario di mercato**;
2. alla stima del **reddito lordo annuo potenziale** applicato alla superficie commerciale del fondo;
3. all'applicazione di un **saggio di capitalizzazione lordo** coerente con il rischio locativo e le caratteristiche dell'immobile;
4. alla conseguente determinazione del valore di mercato come rapporto tra reddito e saggio di capitalizzazione.

ANALISI DEL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Attraverso indagini presso operatori del settore si è giunti al convincimento che, per fondi ad uso commerciale, in condizioni **buone/ottime**, i canoni richiesti si collocano prevalentemente in un intervallo compreso tra circa **7,00 e 10,00 €/m²/mese**, con alcuni casi superiori per immobili dotati di uffici e impianti recenti.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE E DEL VALORE

Scelta del saggio di capitalizzazione

Per immobili a destinazione commerciale in contesti analoghi, la prassi di mercato evidenzia rendimenti lordi generalmente compresi tra il **6,0% e l'8,0%**, per beni con le seguenti caratteristiche:

- ubicati in aree non primarie;
- con stato manutentivo normale;
- con maggiore rischio di vacanza locativa;
- con impiantistica da adeguare.

Considerate:

- le **condizioni** del fondo;
- la presenza di porzioni accessorie (magazzino e piccola resede);
- la superficie, distribuzione e qualità generale delle finiture e degli impianti;

si è ritenuto congruo assumere un **saggio di capitalizzazione lordo pari all'8,0%**, valore che ben rappresenta un investimento immobiliare produttivo con rischio locativo medio-alto ma ancora appetibile sul mercato.

Capitalizzazione diretta del reddito

Assunto il reddito locativo lordo mensile di €. 11,00 e annuo **R_{lordo} = € .132,00** e il saggio di capitalizzazione

i=8,0%, il valore di mercato del complesso immobiliare, determinato con il metodo della capitalizzazione diretta del reddito lordo, è pari a:

$$R. \text{ lordo} = \text{€. } 132,00 \times 35,00 = \text{€. } 4.620,00$$
$$V = \text{€. } 4.620,00 / 8,0\% = \text{€. } 57.750,00$$

Il valore viene arrotondato a €60.000,00= (euro sessantamila/00)

CONCLUSIONI

Il valore ottenuto tramite capitalizzazione diretta del reddito lordo risulta coerente con:

- i canoni di locazione rilevati sul mercato locale per fondi commerciali di analoghe dimensioni e ubicazione;
- le condizioni manutentive dell’immobile, che giustificano l’adozione di un canone unitario prudenziale rispetto ai valori medi del mercato;
- i rendimenti lordi comunemente riscontrabili per immobili produttivi in aree analoghe, rappresentati dal saggio di capitalizzazione adottato;
- i criteri e i principi estimativi dettati dagli IVS 105 e dalla UNI 11612, che impongono di privilegiare un metodo fondato su dati verificabili e coerenti con la tipologia immobiliare.

Tenuto conto della destinazione d’uso, delle caratteristiche tipologiche, delle superfici ponderate e della qualità edilizia del fondo ad uso commerciale, il valore determinato risulta congruo con il mercato immobiliare locale e rappresenta, ad avviso dello scrivente, il più attendibile Valore di Mercato del bene alla data della stima. Pertanto, il Valore di Mercato del bene in oggetto, sito nel Comune di Viareggio (LU), frazione Torre del Lago Puccini, Via Cesare Battisti n.c.91/C, identificato catastalmente come in atti, è determinato in:

€60.000,00 (euro sessantamila/00)

Dati OMI di riferimento

Per mero tuziorismo, si riportano anche i dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla “Agenzia delle Entrate” aggiornata al 1°semestre 2025, con i seguenti risultati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: LUCCA							
Comune: VIAREGGIO							
Fascia/zona: Suburbana/TORRE DEL LAGO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 6							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1700	2400	L	7,3	10,2	L

Si precisa che tali valori non sono stati utilizzati come fonte diretta per la determinazione del valore di mercato del bene, in quanto rappresentano intervalli di natura statistica e sintetica, derivanti da rilevazioni aggregate di operazioni eterogenee, e non tengono conto in modo puntuale delle specifiche caratteristiche dell’immobile in oggetto (configurazione plano-volumetrica, stato manutentivo effettivo – nel caso di specie normale –, dotazione impiantistica, pertinenze scoperte, eventuali obsolescenze funzionali, ecc.). I valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono stati pertanto impiegati esclusivamente come riscontro esterno di coerenza (“consistency check”) del risultato ottenuto con il metodo principale adottato, vale a dire la capitalizzazione diretta del reddito, svolta in conformità agli IVS 105 e alla norma UNI 11612.

Coerenza del valore stimato con OMI

Il valore di mercato determinato nella presente relazione, pari a **€.60.000,00**, rapportato alla superficie commerciale complessiva di **mq.35,00**

$$€.60.000,00 / \text{mq. } 35,00 = 1.714,29 \text{ €/mq. che possono essere arrotondati in } 1.700,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore unitario si colloca nella fascia “minima” per la tipologia “Negozzi” (1.700,00–2.400,00 €/m²) **degli intervalli OMI** sopra richiamati. Detto valore tiene conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell’unità immobiliare ed adottando **criteri prudenziali** che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l’appetibilità del bene.

Mentre per il **canone locativo lordo unitario** assunto ai fini della capitalizzazione, pari a **132,00 €/m²/anno**, corrisponde a:

$$€.132,00/12 \text{ mesi} = €.11,00 \text{ mq. /mese}$$

si pone, di poco superiore al valore massimo per i “Negozzi” (7,30 – 10,20 €/m²/mese), in considerazione delle dimensioni del fondo che portano ad una buona richiesta nel settore delle locazioni.

Il saggio adottato è quindi **coerente, motivato e tecnicamente sostenibile**, e trova riscontro nella prassi del mercato immobiliare dei fondi in contesti analoghi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l’immobile 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, è stata utilizzata solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale arrotondata**, oltre a quanto riportato al punto “**Criteri estimativi**”.

Identificativo corpo	Superficie commerciale arrotondata	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
La piena proprietà su fondo ad uso commerciale, con la superficie convenzionale di circa mq.35,00 , posto al piano terra del più ampio fabbricato, situato nel Comune di Viareggio (LU) frazione Torre del Lago Puccini, Via Cesare Battisti c.n.91/C, composto da locale per negozio, retrostante vano magazzino, con antibagno e servizio igienico, corredato da antistante piccola resede esclusiva.	mq.35,00	€.60.000,00=	100%	€.60.000,00=

Valore di stima dei diritti di 1/1 della piena proprietà

€.60.000,00= (euro sessantamila/00).

Deprezzamenti

Oltre a quanto riportato al punto “**Criteri estimativi**”, si è adottata un’ulteriore riduzione del **prezzo base d’asta**, che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 25% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra, applicando una riduzione del valore del 20%, che si ritiene equa e congrua, è stato accertato che il più probabile valore di mercato, ricomprendendo l'incidenza della resede esclusiva, può essere quantificato come segue:

Tipologia deprezzamento	%	Valore Deprezzato
Tenuto conto dell'assenza di garanzia per i vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immo-bile, con una riduzione del 20% si ha: €60.000,00 x 0,80 = €48.000,00= (euro quarantottomila/00).	20,00	€. 48.000,00=

Valore proposto a base d'asta per i diritti di 1/1 della piena proprietà:
€.48.000,00= (euro quarantottomila/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sulla resede esclusiva.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs. 192/2005 D.Lgs. 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) dei fabbricati.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'im-

- mobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
 - nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo, o altro metodo di valutazione.

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza, che si compone di dodici (12) pagine, con una (1) ripresa satellitare, sei (6) fotografie e numero quindici (15) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 16 marzo 2026

Il C.T.U.
Geom. Giovanni Leonardi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1. Nomina perito estimatore;
- ✓ 2. Accettazione incarico;
- ✓ 3. Elenco immobili;
- ✓ 4. Estratto mappa;
- ✓ 5. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- ✓ 6. Visura catastale;
- ✓ 7. Planimetrie catastali;
- ✓ 8. Copia atto Notaio Fabio Monaco del 12 dicembre 2009 repertorio 44383/15219;
- ✓ 9. Copia atto Notaio Fabio Monaco del 30 ottobre 2001 repertorio 26326/6093;
- ✓ 10. Copia atto Notaio Fabio Monaco del 5 gennaio 2000 repertorio 21451/4632;
- ✓ 11. Copia atto Notaio Giuseppe Galafate Orlandi del 2 dicembre 1983 repertorio 52781/4166
- ✓ 12. Copia nota di Iscrizione del 2 luglio 2018 n.1566 di formalità;
- ✓ 13. Copia nota trascrizione Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 4 febbraio 2026 n.1391 di formalità;
- ✓ 14. Mappa catastale di impianto rilevata nel triennio 1939-1941;
- ✓ 15. Copia Autorizzazione Edilizia n.600/2001.