TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rovai David, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2026 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 08/06/2026

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 5
Lotto Unico ... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ... 5
Titolarità ... 6
Confini ... 6
Consistenza ... 7
Cronistoria Dati Catastali ... 7
Dati Catastali ... 10
Precisazioni ... 11
Patti ... 11
Stato conservativo ... 12
Parti Comuni ... 12
Servitù, censo, livello, usi civici ... 12
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 12
Stato di occupazione ... 13
Bene N° 1 - Laboratorio Artigianale ubicato a Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1 ... 13
Provenienze Ventennali ... 18
Formalità pregiudizievoli ... 19
Normativa urbanistica ... 20
Regolarità edilizia ... 22
Vincoli od oneri condominiali ... 24
Stima / Formazione lotti ... 24
Riserve e particolarità da segnalare ... 27
Riepilogo bando d'asta ... 28
Lotto Unico ... 28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2026 del R.G.E. ... 31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.550,00 ... 31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 31

INCARICO

All'udienza del 26/03/2026, il sottoscritto Geom. Rovai David, con studio in Via Carlo Del Prete, 81 - 55012 – Capannori (LU), email davidrovai@virgilio.it, PEC david.rovai@geopec.it, Tel. 3389251459, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso che:

- In data **08 giugno 2026**, il sottoscritto Esperto Stimatore provvedeva al deposito della relazione peritale di stima avente ad oggetto un fondo a destinazione Artigianale ubicato in Camaiore (LU), Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva;

- In data **08 settembre 2026**, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, letta l'istanza formalizzata dal Professionista Delegato unitamente alla segnalazione trasmessa dal Custode Giudiziario (IVG Lucca) in ordine alla sopravvenuta modificazione dello stato manutentivo dell'immobile, emetteva apposito provvedimento con il quale disponeva:

"*l'esperto stimatore proceda a nuovo accesso presso l'immobile pignorato e integri la relazione di stima già depositata, verificando l'attuale stato di conservazione e manutenzione del bene e valutando altresì se le modificazioni riscontrate incidano sulla determinazione del valore di mercato rispetto a quanto considerato nella perizia già in atti;*"

Tutto ciò premesso e richiamato, il sottoscritto Esperto ha dato corso ai necessari adempimenti integrativi di seguito dettagliati.

In data **18 settembre 2026**, previo preavviso, si è recato nuovamente presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Camaiore, frazione Capezzano Pianore, Località "Le Bocchette", in Via del Commercio n° 8/G, alla presenza del rappresentante della società occupante "***** Omissis *****".

Dal riscontro diretto effettuato in loco, lo scrivente ha potuto accertare la natura e l'entità dei lavori eseguiti all'interno e all'esterno dei locali:

- **Stato manutentivo originario (rilevato al primo accesso e considerato nella perizia del 08/06/2026):** L'immobile presentava carenze manutentive sia sotto il profilo edilizio sia sotto quello impiantistico ed in stato di apparente dismissione. Tali carenze avevano comportato l'applicazione di adeguate svalutazioni correttive per determinarne il reale valore di mercato.

- **Stato manutentivo attuale (rilevato al nuovo accesso del 18/09/2026):** A seguito dei lavori svolti, l'immobile si presenta in uno stato manutentivo decisamente migliorato rispetto alla condizione precedente, grazie ad una serie di interventi mirati, riconducibili ad una manutenzione ordinaria. Nel dettaglio, le opere eseguite hanno riguardato la completa tinteggiatura di pareti e soffitti, il rifacimento e il ripristino delle finiture superficiali e la puntuale riparazione/rinnovamento di elementi soggetti a usura o deterioramento nel tempo. A completamento dell'intervento, è stata eseguita l'operazione di pulizia straordinaria e sanificazione profonda, che ha restituito pieno decoro ad ogni superficie, inclusi pavimenti, rivestimenti murali e infissi interni ed esterni. Gli impianti tecnici sono stati oggetto di riparazione/sistemazione e risultano ad oggi funzionanti e operativi; tuttavia, in assenza della necessaria documentazione tecnica (verifiche, calcoli e relative dichiarazioni di conformità o di rispondenza), gli stessi non possono essere attestati come conformi alla normativa vigente. Tutti gli

interventi eseguiti non hanno comunque comportato modifiche strutturali, alterazioni della distribuzione interna o variazioni volumetriche, né hanno richiesto il rilascio di titoli abilitativi edilizi.

Dagli atti della procedura emerge che l'intero complesso delle opere è stato realizzato a cura e a spese esclusive del terzo occupante.

In merito a quest'ultimo aspetto, l'Esperto rileva che nel corso del nuovo sopralluogo è stato accertato il recente utilizzo dell'immobile da parte del terzo occupante, il quale vi ha avviato un'attività di ristorazione ad oggi in piena operatività. Tale circostanza è stata successivamente confermata dagli accertamenti amministrativi condotti dallo scrivente ad integrazione del quadro informativo, pur esulando dal quesito posto dal G.E. con provvedimento del 08/09/2026.

- **Utilizzo attuale dei locali e degli spazi esterni:** Gli ambienti interni e le aree pertinenziali esterne si presentano interamente allestiti e funzionali all'esercizio di un'attività di "Bar/Ristorante" assistita. L'immobile è dotato di arredi fissi e mobili, tavoli, sedute, banconi bar, oltre a macchinari e attrezzature strumentali necessari per la somministrazione di alimenti e bevande. Come risulta dagli atti amministrativi, l'attività è insediata e in esercizio dal 13/07/2026, ovvero in epoca successiva al primo sopralluogo peritale del 24/04/2026.

PRECISAZIONE ESPRESSA IN ORDINE ALL'AMBITO E ALL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE:

L'Esperto precisa che la presente valutazione è riferita esclusivamente al fabbricato nella sua consistenza edilizia e materiale, con specifico riguardo alle sole componenti strutturali, alle finiture e alla quota dei relativi diritti reali. Sono pertanto espressamente esclusi dalla valutazione sia l'attività attualmente svolta, sia tutti i beni mobili, arredi, macchinari, attrezzature e allestimenti rimovibili riscontrati al momento del sopralluogo. Trattandosi di beni che non costituiscono pertinenze fisse o elementi strutturali inseparabili, essi non concorrono in alcun modo alla determinazione del valore dell'immobile.

Pertanto, in adempimento all'incarico conferito e in riscontro al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto deposita il presente aggiornamento alla perizia di stima già in atti, rassegnando le seguenti nuove risultanze:

- **Stato manutentivo:** l'immobile oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di manutenzione.
- **Determinazione dell'indennità di occupazione:** Considerate le condizioni attuali dell'immobile e il suo valore locativo di mercato, il congruo indennizzo di occupazione è stato ricalcolato in base alla sola consistenza strutturale del bene, prescindendo sia dall'attività svolta sia dagli arredi presenti.
- **Impatti sulla valutazione estimativa:** Le opere di miglioria e di ripristino delle finiture e degli impianti, pur senza alterare la struttura originaria dell'immobile, ne incrementano indubbiamente l'appetibilità commerciale e ne influenzano positivamente il valore di mercato, seppur in misura contenuta, giustificando così il riassorbimento del deprezzamento fisiologico stimato nella perizia del 08/06/2026. L'Esperto precisa tuttavia che arredi, allestimenti temporanei e l'attività d'impresa attualmente svolta non sono stati considerati ai fini della stima: per quanto ne esaltino la resa visiva e promozionale, la valutazione prescinde interamente da tali elementi.

Per le motivazioni sopra esposte, l'Esperto relaziona quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1

DESCRIZIONE

Il diritto di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari a 1/1 dell'intero, su di un fondo a destinazione artigianale, porzione di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Camaiore e più precisamente nella zona artigianale/industriale denominata “Le Bocchette” in Capezzano Pianore, Via del Commercio 8/G.

L’unità immobiliare oggetto di stima è un fondo artigianale (cat. C/3), attualmente adibito a bar e ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande. L’Esperto evidenzia preliminarmente che tale destinazione d'uso, a seguito delle verifiche condotte presso gli Enti preposti, risulta incompatibile con l'attuale assetto urbanistico-funzionale dell'immobile; si configura pertanto un utilizzo difforme e illegittimo, i cui dettagli saranno approfonditi nel prosieguo della presente relazione.

L'immobile si completa con resede di pertinenza esclusiva, pavimentata, posta a corredo del fabbricato principale, che si sviluppa lungo i due lati ad angolo dello stesso. Sulla porzione di detta area pertinenziale esposta a sud-ovest, risultano allo stato attuale installate due strutture a gazebo di ampie dimensioni.

L’Unità Immobiliare si compone:

- al piano terra, di un’ampia sala con servizi, locali accessori e forno;

- al piano soppalcato (primo piano), di un’ampia sala, cucina e servizi.

L'immobile è inserito in un complesso immobiliare a due livelli, ben collegato alla viabilità principale dell'area produttiva nella quale è ubicato. L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite un passo della larghezza complessiva di ml. 6.00, che collega Via delle Bocchette a Via del Commercio. Per la realizzazione di tale passo, i proprietari frontisti hanno destinato ciascuno una striscia di terreno larga ml. 3.00.

Su detto passo, avente larghezza complessiva di ml. 6.00, tutti gli immobili prospicienti godono dei diritti di luce, passo e prospetto, analogamente a quanto previsto per le vie pubbliche, il tutto come meglio specificato negli atti rogati dal Notaio Tamburrino di Massa in data 20/10/1993, Rep. 7.531/1.395, e dal Notaio Fabio Monaco di Lucca in data 20/12/1994, Rep. 6.412/1.334.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio VINCENZO CALDERINI in Santa Maria Capua Vetere (CE);

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad acquisire copia del titolo di provenienza nell'Esecutato che nello specifico trattasi di atto pubblico notarile di compravendita ai rogiti del Notaio BARTOLINI BARBARA del 02/08/2004, repertorio n. 14.363/6.312 e Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca in data 06/08/2004 al numero di registro generale 15.326 e numero di registro particolare 9.275. Acquisto da ***** Omissis ***** per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Oltre a ciò, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per soggetto al nominativo dell'Esecutato oltre che per immobile senza riscontrare ulteriori formalità oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

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

- ***** Omissis ***** (Proprietà 1/1)

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

- ***** Omissis ***** (Proprietà 1/1)

L'Esperto precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità di Parte Esecutata in forza dell'atto in suo favore.

Dalle risultanze dell'allegato Certificato richiesto presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Camaiore e rilasciato allo scrivente in data 20/05/2026:

- l'Esecutato ***** Omissis ***** risulta di Stato Civile LIBERO;

Dalle risultanze dell'allegato Certificato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Camaiore e rilasciato allo scrivente in data 20/05/2026:

- l'Esecutato ***** Omissis *****, risulta iscritto nell'anagrafe della popolazione residente ***** Omissis *****.

CONFINI

Ad oggi, sulla scorta delle risultanze desumibili dalla banca dati catastale ispezionata, la consistenza immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva risulta confinare:

a Nord-Ovest con beni ***** Omissis *****, a Nord-Est con beni ***** Omissis *****, a Sud-Est con beni ***** Omissis *****, a Sud-Ovest con beni ***** Omissis *****.

Il tutto fatto salvo ogni migliore e più esatto accertamento dei confini, anche in relazione ad eventuali aggiornamenti catastali e/o risultanze di rilievi topografici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio Artigianale	200,00 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	4,45 m	T-1
Resede esclusiva	190,00 mq	190,00 mq	0,1	19,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**254,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**254,00 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
Considerato che il pignoramento riguarda l'intera quota (1/1) dei diritti di piena ed esclusiva proprietà del bene oggetto della Procedura Esecutiva, lo scrivente ritiene che non sussistano le condizioni per ipotizzarne una comoda divisibilità in natura.
Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:
- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- di calcolo: D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138.

Il fondo artigianale in esame si sviluppa ai piani terra e primo soppalco, collegati tra loro da una scala interna. L'immobile presenta una superficie netta di circa 200,00 mq, oltre alla resede ad uso esclusivo di circa mq. 190,00, ed una superficie lorda complessiva, comprensiva delle murature interne ed esterne, di circa 235,00 mq. La superficie commerciale totale, comprensiva della resede ragguagliata, è pari a circa 254,00 mq.

Si compone di locali della superficie utile calpestabile come di seguito ripartita:

AL PIANO TERRA
- Ingresso/Sala: mq. 78,50
- Locale di servizio: mq. 9,80
- Disimpegno: mq. 3,50
- Locale di servizio: mq. 5,10
- Locale di servizio: mq. 4,20
- Servizi igienici: mq. 8,90

AL PIANO PRIMO SOPPALCO
- Sala: mq. 55,00
- Cucina: mq. 15,00
- Locale di servizio: mq. 7,80
- Spogliatoi/Servizi Igienici: mq. 11.80

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/09/1993** al **01/01/1994**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 – Cl.4, Cons. 1544 Rendita € 4.864,20 Piano T-1
Dal **01/01/1994** al **25/11/1994**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati**

		Fg. 49, Part. 863, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 Cl.4, Cons. 1544 Rendita € 3.030,16 Piano T-1
Dal **25/11/1994** al **20/12/1994**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 212 Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **20/12/1994** al **23/04/1996**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 212 Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **23/04/1996** al **23/12/2002**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 206 Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **23/12/2002** al **02/08/2004**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 206 Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **02/08/2004** al **20/05/2013**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 206 Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **20/05/2013** al **09/11/2015**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 206 Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **09/11/2015** al **24/11/2016**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 206 Superficie catastale 274 mq Rendita € 553,23 Piano T-1
Dal **24/11/2016** al **29/05/2026**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 206

		Superficie catastale 256 mq Rendita € 553,23 Piano T-1

AL CATASTO TERRENI:

- dal 19/08/1975, dall'impianto meccanografico al 04/02/1993, mappale 119 - seminativo irr. arb. - classe 1, di mq. 4.496;

- dal 04/02/1993 al 05/02/1993 - Variazione d'Ufficio in atti dal 04/02/1993 - T.F. 795/90 (n. 7.1/1993), mappale 119 - seminativo irr. arb. - classe 1, di mq. 4.496;

- dal 05/02/1993 al 16/02/1993 - Tipo Mappale del 05/02/1993 in atti dal 24/07/1993 - T.M. 35013/92-8/93 (n. 203.1/1993), mappale 119 - Ente Urbano di mq. 25.180, che comprende i mappali 121, 122,123, 124, 125, 126, 752, 754 e 753;

- dal 16/02/1993 al 27/07/1993 - Frazionamento del 16/02/1993 in atti dal 24/07/1993 (n.270.1/1993);

- dal 27/07/1993 al 29/07/2003 - Tipo Mappale del 27/07/1993 in atti dal 27/07/1993 (n. 1269.1/1993), mappale 863 quale Ente Urbano di mq. 5.294;

- dal 29/07/2003 al 19/06/2023 - Tipo Mappale del 29/07/2003 - Pratica n. 168717 in atti dal 29/07/2003 (n. 6098.1/2003), mappale 863 quale Ente Urbano di mq. 5.294;

- dal 19/06/2023 - Tipo Mappale del 19/06/2023 Pratica n. LU0050314 in atti dal 19/06/2023 presentato il 19/06/2023 per ampliamento (n. 50314.1/2023), mappale 863 quale Ente Urbano di mq. 5.294.

AL CATASTO FABBRICATI:

- dal 29/09/1993 al 01/01/1994 - Classamento del 29/09/1993 in atti dal 25/06/1998 (n.1727.1/1993) a seguito di costituzione del 29/09/1993 in atti dal 13/01/1998 (n. 1727.1/1993);

- dal 01/01/1994 al 25/11/1994 - Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

- dal 25/11/1994 al 20/12/1994 - Variazione del 25/11/1994 in atti dal 25/06/1998 per frazionamento (n. 5205/1994);

- dal 20/12/1994 al 23/04/1996 - Atto NOT.Fabio MONACO, Repertorio n.6412 - Compravendita - Voltura n. 7749.1/1995 in atti dal 25/06/1998;

- dal 23/04/1996 al 23/12/2002 - Variazione del 23/04/1996 in atti dal 25/06/1998 per diversa distribuzione degli spazi interni (n. 2551.1/1996);

- dal 23/12/2002 al 02/08/2004 - Atto Not. Bartolini del 23/12/2002, Repertorio n. 13067 per fusione per incorporazione - Voltura n. 7171.1/2004 - Pratica n. LU0126707 in atti dal 12/08/2004;

- dal 02/08/2004 al 20/05/2013 - Atto Not. Bartonili del 02/08/2004, Repertorio n. 14363 - Compravendita - in atti dal 09/08/2004;

- dal 20/05/2013 al 09/11/2015 - Variazione di Toponomastica del 20/05/2013 - Pratica n. LU0119762 in atti dal 20/05/2013 per Variazione di Toponomastica (n. 80460.1/2013);

- dal 09/11/2015 al 24/11/2016 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- dal 24/11/2016 al 29/05/2026 - Variazione del 24/11/2016 Pratica n. LU0143408 in atti dal 24/11/2016 per aggiornamento planimetrico (n. 67946.1/2016).

Nessuna variazione catastale è intervenuta dal pignoramento ad oggi e l'intestazione risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	863	9	1	C3	6	206	256 mq	553,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

AL CATASTO TERRENI:

Per quanto oggetto di Procedura Esecutiva è stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Lucca l'estratto dalla mappa catastale relativa al Foglio 49 del Comune di Camaiore.
Dal confronto tra tale documentazione e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 24/04/2026, non sono emerse incongruenze.

AL CATASTO FABBRICATI:

Per l'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Camaiore al Foglio 49, particella 863 sub. 9, è stata acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Lucca l'ultima planimetria depositata agli atti, unitamente all'Elaborato Planimetrico dell'intero compendio immobiliare.

Dal confronto tra gli elaborati grafici catastali acquisiti e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 24/04/2026, è emersa una mancata corrispondenza tra l'Elaborato Planimetrico e la planimetria catastale con l'attuale configurazione dell'Unità Immobiliare. In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'ingombro del piano terra dell'Unità Immobiliare in esame, così come rappresentato nell'Elaborato Planimetrico depositato agli atti in data 03/03/2025 (Var. prot. LU0024245), non corrisponde allo stato reale dei luoghi, poiché una porzione del piano terreno risulta erroneamente attribuita graficamente al confinante sub. 10 del mappale 863, di altra proprietà;

- L'ultima planimetria depositata agli atti, relativa alla Variazione del 23/04/1996 n. 2551.1/1996, non corrisponde allo stato reale dei luoghi, in quanto i piani terra e primo presentano una diversa distribuzione degli spazi interni. Ai fini della presente valutazione di corrispondenza catastale, l'Esperto rileva inoltre una discrepanza tra la destinazione urbanistico-edilizia e catastale (artigianale, cat. C/3) e l'attuale utilizzo effettivo dell'immobile, condotto a uso commerciale (cat. C/1). Si precisa che tale difformità non risulta allo stato regolarizzabile né modificabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, sussistendo specifiche limitazioni previste

dalla strumentazione urbanistica vigente che impediscono il cambio di destinazione d'uso verso la categoria commerciale (C/1).

Le difformità catastali riscontrate risultano, in linea generale e salvo diverso avviso dell'Ufficio competente, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di apposita Denuncia di Variazione catastale (DOCFA) presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale e, ove necessario, alla revisione degli elementi censuari e del conseguente classamento dell'unità immobiliare.

Con riferimento alla stima degli oneri necessari per il conseguimento della regolarità catastale, si evidenzia che le verifiche effettuate hanno carattere esclusivamente tecnico-documentale e sono state condotte sulla base della documentazione resa disponibile, nonché delle risultanze del sopralluogo eseguito. Tali attività non consentono tuttavia di acquisire un quadro conoscitivo completo ed esaustivo sotto il profilo amministrativo e catastale, né di escludere la presenza di ulteriori criticità, incongruenze o prescrizioni che potrebbero emergere in sede di istruttoria da parte degli enti competenti.

Lo scrivente precisa che la valutazione della concreta regolarizzabilità catastale dell'immobile, nonché la determinazione degli adempimenti necessari e dei relativi oneri economici, potrà essere compiuta con adeguato grado di certezza esclusivamente nell'ambito di una specifica pratica catastale predisposta da professionista abilitato e sottoposta all'esame dell'Amministrazione competente.

Pertanto, allo stato delle informazioni disponibili e tenuto conto delle limitazioni oggettive derivanti dalla natura dell'incarico peritale, non risulta possibile procedere ad una quantificazione analitica, attendibile e definitiva dei costi presumibilmente necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile. Eventuali oneri tecnici, tributari, amministrativi e professionali connessi alla regolarizzazione dovranno intendersi integralmente posti a carico dell'aggiudicatario.

In considerazione dei suddetti elementi di incertezza, nonché del margine di aleatorietà insito nell'esito dei procedimenti amministrativi e catastali eventualmente necessari, si ritiene opportuno che tali aspetti siano prudenzialmente considerati nell'ambito della determinazione del valore di stima del bene.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalla visura storica per immobile eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca servizi catastali che viene allegata alla presente unitamente all'estratto di mappa;

L'intestazione catastale dell'Unità Immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, l'Unità risulta pertanto intestata al giusto conto dell'attuale proprietario;

I dati catastali della consistenza immobiliare corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento depositata agli atti.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso, l'unità immobiliare versa oggi in un buono stato di manutenzione generale. Al fine di garantire la piena funzionalità degli ambienti e consentirne un'ottimale fruizione, l'immobile è stato di recente interessato da interventi di finitura, adeguamento e sistemazione generale.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'Unità Immobiliare in oggetto la quota di comproprietà indivisa e indivisibile delle parti comuni del fabbricato che, per legge, consuetudine o destinazione, devono considerarsi comuni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice Civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Esperto rileva che:

- Alla porzione immobiliare in oggetto, così come alle altre unità facenti parte del compendio immobiliare, si accede tramite un passo avente larghezza complessiva di metri 6, che si estende da Via delle Bocchette fino a Via del Commercio. Per la realizzazione di tale passo, i proprietari frontisti hanno destinato una striscia dei rispettivi terreni della larghezza di metri 3 ciascuno.

Sul suddetto passo, avente quindi larghezza complessiva di metri 6, tutti gli immobili prospicienti godono del diritto di luce, passaggio e prospetto, al pari delle pubbliche vie.

Il tutto come meglio descritto nell'atto di provenienza rogato dal notaio Barbara Bartolini in data 02/08/2004, Rep. n. 14.363/6.312, nonché nei precedenti atti rogati dal notaio Tamburrino in data 20/10/1993, Rep. n. 7531/1395, e dal notaio Fabio Monaco in data 20/12/1994, Rep. n. 6.412/1.334.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: strutture di fondazione presumibilmente costituite da plinti isolati in calcestruzzo armato gettato in opera, collegati mediante travi di collegamento (cordoli/travi rovesce); non sono emersi elementi tali da evidenziare dissesti strutturali significativi. Stato manutentivo ordinario, commisurato all'epoca di costruzione del fabbricato.

Esposizione: prevalente lungo l'asse Nord-Sud, con affacci prospicienti aree private e comuni destinate alla viabilità interna e alle manovre dei mezzi.

Strutture verticali: ossatura portante prefabbricata in cemento armato, costituita da pilastri e travi, con chiusure perimetrali realizzate mediante pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Stato di conservazione complessivamente discreto.

Solai: soppalco interno realizzato con struttura portante in elementi prefabbricati in cemento armato precompresso. Stato manutentivo buono.

Manto di copertura: realizzato mediante lastre in fibrocemento ondulato (stato conservativo non valutabile).

Pareti esterne ed interne: compartimentazioni interne eseguite in muratura intonacata e/o sistemi a secco in cartongesso. Finiture di tipo ordinario, coerenti con la destinazione dell'immobile, in buono stato.

Pavimentazione interna: pavimentazione costituita da elementi in cotto e/o gres ceramico posati su massetto cementizio; finitura generalmente più assimilabile a destinazioni commerciali o direzionali che ad attività artigianali produttive. Stato manutentivo buono, con normali segni di usura derivanti dall'utilizzo.

Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in profilati di alluminio con specchiature vetrate; porte e chiusure di accesso in metallo; infissi interni costituiti da porte tamburate in legno e/o porte metalliche. Stato manutentivo ordinario.

Scale: collegamento verticale al piano soppalcato mediante scala interna in cemento armato gettato in opera, rifinita con rivestimento in cotto/gres; stato di conservazione buono.

Posto auto: disponibilità di posti auto scoperti non esclusivi all'interno delle aree esterne.

Altro: Unità immobiliare inserita in un più ampio complesso produttivo-artigianale nella zona industriale delle Bocchette, caratterizzata da un'agevole accessibilità carrabile e ampi spazi di manovra. Lo stato manutentivo generale è buono nelle finiture, nelle opere edilizie e negli impianti, pur mantenendo caratteristiche funzionali coerenti con l'epoca di costruzione e con la destinazione ad attività artigianali o servizi connessi.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A CAMAIORE (LU) - CAPEZZANO PIANORE - LOCALITÀ "LE BOCCHETTE", VIA DEL COMMERCIO 8/G, 55041, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione NON OPPONIBILE alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/04/2026
- Scadenza contratto: 20/03/2032
- Scadenza disdetta: 20/09/2031
- Rilascio: 20/03/2032

Stato della causa in corso per il rilascio

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta concessa in locazione ad uso Commerciale alla Società ***** Omissis *****, con sede a ***** Omissis ***** - rappresentata dall'Amministratore Unico ***** Omissis ***** domiciliata per la carica presso la suddetta società. Il contratto di Locazione Commerciale è stato stipulato in data 21/03/2026 e Registrato a Viareggio (LU) in data 20/04/2026 al numero 001785 serie 3T e codice identificativo TZG26T00178500OUC.

Si allega la Visura Storica Società di Capitale dell'occupante ***** Omissis *****.

Lo scrivente precisa che il Contratto di Locazione ad uso Commerciale, essendo stato registrato in data 20/04/2026, deve ritenersi inopponibile alla Procedura Esecutiva, atteso che la Trascrizione del Pignoramento Immobiliare è stata previamente eseguita in data 19/02/2026, con conseguente prevalenza degli effetti prenotativi e sostanziali del vincolo esecutivo anteriormente trascritto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00=

Il Contratto di Locazione ad uso Commerciale prevede, in sintesi, quanto segue:

- La locazione riguarda un fondo commerciale sito a Camaiore (LU), località Le Bocchette, Via del Commercio n. 8/G, censito al Catasto Fabbricati al foglio 49, particella 863, sub 9, categoria C/3;

- Conduttrice è la società "***** Omissis *****", con sede nello stesso immobile, rappresentata dall'Amministratore Unico ***** Omissis *****;

- Il canone è fissato in Euro 10.800,00 annui, da pagarsi in rate mensili di Euro 900,00 entro il giorno 15 di ogni mese a partire dal mese aprile 2026, con aggiornamento automatico annuale ISTAT al 100%. Il pagamento non può essere sospeso o ritardato per alcun motivo;

- La durata del contratto è di 6 anni, dal 21/03/2026 al 20/03/2032, con rinnovo automatico per ulteriori 6 anni salvo disdetta del conduttore comunicata almeno 6 mesi prima della scadenza. Il conduttore può recedere anticipatamente con preavviso di 6 mesi mediante raccomandata A/R, senza penali;

- È vietata la sublocazione, la concessione in uso o comodato e la cessione del contratto senza consenso scritto del locatore; la violazione costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c.;

- Il conduttore si assume integralmente, a proprie spese, gli eventuali lavori di adeguamento dell'immobile e degli impianti alle normative vigenti, senza poter contestare al locatore eventuali carenze di conformità, agibilità o certificazioni;

- Eventuali migliorie o innovazioni autorizzate resteranno acquisite all'immobile al termine della locazione, senza diritto ad indennizzi, salvo richiesta del locatore di ripristino a spese del conduttore;

Per una più completa disamina del rapporto contrattuale, si rinvia al Contratto di Locazione Commerciale allegato alla presente relazione.

Al fine di verificare la congruità del canone di locazione in essere, pari a 900,00 €/mese, relativo al fondo artigianale (C/3) sito nel Comune di Camaiore, frazione Capezzano Pianore, all'interno della zona artigianale "Le Bocchette", lo scrivente ha proceduto ad un'analisi tecnica comparativa. Tale valutazione si basa sui parametri di mercato correnti e sullo specifico stato manutentivo e conservativo del bene.

1. ANALISI DEI PARAMETRI SUPERFICIALI ED ECONOMICI ATTUALI

I dati dimensionali dell'immobile e l'incidenza del canone attualmente corrisposto configurano i seguenti valori unitari:

- Superficie commerciale: circa 254,00 mq
- Superficie utile (calpestabile): circa 200,00 mq
- Canone mensile: €. 900,00
- Canone annuo: €. 10.800,00

Valori unitari mensili d'incidenza:

Rapportato alla superficie commerciale: circa € 3,54/mq/mese (€.900,00/254,00 mq)

Rapportato alla superficie utile: circa € 4,50/mq/mese (€.900,00/200,00 mq)

2. INQUADRAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE E VALORI LOCATIVI DI ZONA

La zona industriale/artigianale "Le Bocchette" rappresenta un polo logistico-produttivo strategico e ben collegato nel contesto della Versilia. Per i fabbricati aventi tipologia analoga a quella in esame (capannoni e laboratori artigianali), le quotazioni e le rilevazioni del mercato locale per immobili in normale stato conservativo evidenziano i seguenti parametri:

- Valore di locazione ordinario (stato normale/buono): da €. 4,50/mq. lordi al mese ad €. 6,50/mq. lordi al mese (calcolato sulla superficie commerciale in funzione delle finiture e delle pertinenze esterne).

- Per un immobile standard con superficie commerciale lorda di 254,00 mq, sito nella medesima località, un canone congruo di mercato si attesterebbe ordinariamente in un range compreso tra € 1.150,00/mese ed € 1.600,00/mese.

3. INCIDENZA DELLO STATO CONSERVATIVO

Un elemento di rilievo nella formulazione della presente stima aggiornata del valore locativo è rappresentato dallo stato manutentivo dell'immobile alla data odierna. A seguito degli interventi di miglioria e valorizzazione recentemente eseguiti, con esclusione delle componenti di arredo, dei beni mobili e della tipologia di Attività esercitata, l'Unità evidenzia un non trascurabile incremento del proprio livello qualitativo, sia sotto il profilo delle finiture, sia per quanto concerne l'operatività degli impianti. Tale rinnovato quadro si riflette in maniera favorevole sulla determinazione del più probabile valore locativo, in virtù delle seguenti motivazioni:

- **Immediata fruibilità/operatività:** La riqualificazione manutentiva dell'immobile, pur rientrando nell'ordinaria amministrazione e ferma restando la destinazione d'uso artigianale (C/3) immutata, ne accresce senza dubbio la competitività sul mercato. L'intervento restituisce spazi funzionali e pronti all'uso, assicurando standard operativi ottimali per qualsiasi attività compatibile con la destinazione urbanistica e catastale dell'immobile (industriale e artigianale - commerciale all'ingrosso e depositi - direzionale e di servizio).

- **Riduzione degli oneri di ripristino futuri:** Lo stato manutentivo attuale dell'immobile, giudicato buono, riduce al minimo la necessità di interventi e giustifica un canone del tutto in linea con i valori di mercato, al riparo da svalutazioni. L'aggiudicatario o un eventuale nuovo conduttore non dovrà infatti sostenere spese da scomputare dai canoni, ad eccezione di specifici adeguamenti strettamente legati alla propria attività.

Nella dottrina estimativa e nella pratica peritale, uno stato manutentivo di livello medio/buono comporta il superamento delle precedenti riduzioni, consentendo l'applicazione dei valori locativi ordinari di mercato (ovvero l'applicazione di un coefficiente di merito/maggiorazione o, alternativamente, un ridottissimo margine di deprezzamento compreso tra lo 0% e il 10% per eventuali rifiniture minori).

4. GIUDIZIO DI CONGRUITA' (AGGIORNATO)

Rapportando i parametri di mercato sopra esposti allo stato di fatto aggiornato dell'Unità Immobiliare (superficie commerciale pari a 254,00 mq):

- Valore medio ordinario di zona: €. 5,50 al mq/mese × 254,00 mq. = 1.397,00 €/mese (ca. 1.400,00 €/mese).

- Applicazione dei coefficienti di deprezzamento: Alla luce del generale miglioramento manutentivo e di funzionalità impiantistica e considerate le residue minorazioni marginali (contenute entro il range dello 0–10%), il valore unitario congruo si attesta in un range compreso tra €. 4,05 al mq/mese e € 5,85 al mq/mese.

Il prodotto tra la superficie commerciale ed il valore unitario aggiornato € 4,05 – 5,85 al mq/mese x 254,00 mq esprime un canone di locazione ordinario teorico compreso tra € 1.028,70/mese e € 1.485,90/mese.

5. CONCLUSIONI

In virtù delle risultanze analitiche sopra esposte:

- Il canone locativo teorico di mercato relativo al fondo, considerato nello stato di fatto attuale (pienamente fruibile e in buone condizioni manutentive), è stimabile in una fascia compresa tra € 1.028,70 e € 1.485,90 al mese, per un valore medio indicativamente individuabile in circa € 1.300,00/mese.
- Di conseguenza, il canone pattuito/attuale di € 900,00/mese risulta favorevole per il solo conduttore rispetto alle attuali potenzialità locative dell'immobile nella zona "Le Bocchette", in quanto inferiore al valore medio ordinario attribuibile a un fondo in buone condizioni manutentive.

ATTIVITÀ PRECEDENTE E ATTUALMENTE IN ESERCIZIO - TITOLI ABILITATIVI

Attività precedente

L'Esperto ritiene opportuno tracciare un breve inquadramento storico dell'immobile, evidenziando come il fondo in oggetto fosse precedentemente già adibito alla ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande (inclusa la modalità home restaurant), come risulta dalla SCIA di subentro (Prot. n. 9.795 del 25/02/2010), depositata dall'Esecutato Sig. ***** Omissis ***** per l'attività all'epoca da lui stesso esercitata. L'attività rientrava nei codici ATECO 56.10.01 (Ristorazione con somministrazione - prevalente), 56.10.11 e 56.30.00 (Bar e simili). Successivamente, in data 19/12/2025 mediante SCIA trasmessa tramite portale STAR (Pratica n. ***** Omissis *****-19122025-1635), **è stata comunicata la cessazione definitiva di ogni attività con decorrenza dal 30/11/2025.**

Sul punto, l'Esperto, pur prendendo atto dell'impossibilità materiale di ricostruire in dettaglio le concrete modalità gestionali ed operative dell'epoca, ritiene doveroso evidenziare una rilevante criticità.

Alla luce dei riscontri documentali, edilizi e urbanistici emersi dagli atti, appare ragionevole ritenere che la struttura presentasse, già all'epoca dei fatti, palesi difformità tra l'effettivo assetto funzionale e il quadro normativo-edilizio allora vigente. Tale criticità deriva verosimilmente da un'errata valutazione di fattibilità da parte del titolare e dalle sommarie istruttorie condotte dall'Ente preposto in sede di avvio e subentro dell'Attività di carattere commerciale. Questi ultimi hanno infatti assentito l'esercizio della ristorazione con somministrazione pur in assenza di un idoneo titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso.

Nello specifico, i titoli edilizi originari e la relativa agibilità consentivano esclusivamente l'insediamento di un'attività artigianale (laboratorio di produzione senza somministrazione o con eventuale vendita da asporto). Tale destinazione trova diretta conferma nel Certificato di Agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Camaiore il 05/11/1996 (provv. n. 32/1996), il quale attestava la conformità dei locali limitatamente all'uso di *"laboratorio prodotti farinacei e pizzeria artigianale"*.

Ciononostante, la situazione di fatto è progressivamente evoluta verso un vero e proprio esercizio commerciale di ristorazione assistita (bar-ristorante), come emerge sia dal parere igienico-sanitario espresso dall'Azienda USL n. 12 di Viareggio (G.O.N.I.P.) in data 28/04/1999 (prot. 257) riferito a modifiche interne a Pizzeria-Focacceria "Le Bocchette", sia soprattutto dall'atto di provenienza a rogito del Notaio Barbara Bartolini del 02/08/2004 (Rep. 14363/6312). In tale rogito, infatti, l'immobile viene descritto non più come semplice laboratorio artigianale, bensì come *"...Unità immobiliare ad uso bar-pizzeria, con annessa area di pertinenza su due lati..."*, articolata al piano terra in *"bar con servizi, accessori, forno e locali per la ristorazione"* e al piano primo/soppalco in *"ampia sala con cucina e servizi"*.

Emerge dunque un evidente contrasto: mentre la descrizione degli atti negoziali ed i pareri sanitari registravano una destinazione ristorativa con presenza di sale da pranzo, la legittimazione urbanistico-edilizia rimasta in atti continuava a riferirsi al solo laboratorio artigianale originario.

Attività attuale della ***** Omissis *****

Per quanto riguarda l'attività svolta nei locali, in data 13/07/2026 la società ***** Omissis ***** ha presentato allo sportello SUAP del Comune di Camaiore la SCIA di contestuale avvio (pratica n. 891/2026), avente le caratteristiche e le dichiarazioni di seguito riportate:

1. Classificazione (dichiarata)

- L'attività oggetto della presente segnalazione rientra nel settore della somministrazione di alimenti e bevande al pubblico.

- Codice ATECO Primario: 56.11.11 – Attività di ristoranti con servizio al tavolo (escluse gelaterie e pasticcerie).

- Codice Regionale (Toscana): 56.10.01R – Bar, ristoranti ed altri esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (compreso home restaurant).

- Modalità di Svolgimento: Imprenditoriale, a carattere permanente (esercizio continuativo nell'arco dell'anno).

2. Descrizione delle Operazioni e Servizi Offerti (dichiarati)

L'attività consiste nell'esercizio di un pubblico esercizio di ristorazione/somministrazione di alimenti e bevande e prevede nello specifico:

- Somministrazione di Alimenti e Bevande: Servizio al tavolo per la consumazione sul posto di alimenti e bevande (alcoliche e analcoliche).

- Vendita e Somministrazione di Alcolici: Attività di somministrazione di bevande alcoliche con contestuale denuncia per la vendita/somministrazione ai sensi del D.Lgs. n. 504/1995.

- Igiene e Sicurezza Alimentare (HACCP): L'attività è soggetta a Notifica Sanitaria ai fini della registrazione ai sensi dell'art. 6 del Regolamento (CE) n. 852/2004.

3. Parametri Strutturali del Locale (Dichiarati)

- Superficie di Somministrazione prevista: 37 mq (area appositamente attrezzata e accessibile alla clientela con banchi, sedie, tavoli e spazi funzionali dedicati).

- Destinazione d'uso e conformità: I locali rispettano le norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza sui luoghi di lavoro e i requisiti di sorvegliabilità previsti dal D.M. 17/12/1992 n. 564.

Successivamente, a seguito dell'istruttoria condotta sulla SCIA di avvio Attività (Pratica SUAP n. 891/2026), in data 11/09/2026 l'Ufficio del Comune di Camaiore ha notificato alla società "Barril House S.r.l.s." formale richiesta di conformazione della segnalazione ai sensi dell'art. 19, comma 3, della Legge n. 241/1990.

La richiesta trae origine dalle seguenti criticità e difformità documentali emerse in sede di controllo e verifica a campione:

Destinazione d'uso difforme (Categoria Funzionale):

- L'agibilità attuale dell'immobile risulta a destinazione artigianale.

- Secondo l'Appendice "A" del Piano Operativo, l'attività di "Ristorante", rientra invece nella funzione commerciale. Pertanto, l'attività non può essere svolta con l'attuale destinazione d'uso artigianale.

Mancanza della Comunicazione di Ultimazione Lavori:

- La DIA (Dichiarazione Inizio Attività) allegata risulta priva della comunicazione di ultimazione dei lavori che ne attesti la conformità.

L'Ente richiede altresì, di conformare la pratica entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, presentando la documentazione necessaria a superare le criticità evidenziate, precisando che **il mancato adeguamento entro i termini previsti comporterà la cessazione degli effetti della SCIA e il conseguente divieto di svolgere l'attività.**

NOTA CONCLUSIVA DELL'ESPERTO SULLA CRITICITÀ EMERSA

Sulla base delle premesse, dell'esito del sopralluogo del 18/09/2026 e delle ulteriori verifiche effettuate presso gli sportelli SUAP e SUE del Comune di Camaiore, l'Esperto riconferma integralmente quanto già espresso nella

perizia del 08/06/2026 in merito alla destinazione urbanistica e catastale dell'immobile. Nello specifico, sia prima che dopo il deposito dell'elaborato peritale, non è emerso alcun titolo edilizio a legittimazione del cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale.

Dal raffronto tra i dati rilevati e la normativa urbanistica vigente (P.O.C. – Art. 27 delle N.T.A.) emerge l'oggettiva impossibilità di attuare il cambio di destinazione d'uso verso la categoria commerciale (C/1), soluzione che avrebbe altrimenti consentito di sanare la criticità riscontrata.

L'ispezione visiva e il riscontro dello stato di fatto confermano, tuttavia, l'effettivo esercizio di un'attività di ristorazione con somministrazione assistita di alimenti e bevande, estesa sia agli ambienti interni sia all'area esterna pertinenziale. Tale impiego è reso evidente dalla presenza di sale allestite con tavoli, sedute e banchi d'appoggio destinati al servizio e alla permanenza degli avventori.

In questo quadro, la SCIA trasmessa dalla Barril House s.r.l.s. in data 13/07/2026, che configura a tutti gli effetti un nuovo avvio di attività e non un mero subentro, pare risultare inefficace e inidonea a legittimare l'attività svolta. La segnalazione, altresì, si limita ad una superficie marginale di soli 37 mq (priva peraltro di delimitazioni fisiche riscontrabili in loco) e omette del tutto l'uso della restante e ben più ampia porzione dell'unità. Ne deriva un'evidente difformità tra quanto dichiarato e la realtà operativa, del tutto incompatibile con l'assetto urbanistico-funzionale dell'immobile.

L'Esperto ribadisce che il rispetto della normativa in materia di ristorazione con somministrazione (di commercio) è vincolante: la classificazione dell'esercizio ed i servizi offerti devono sempre risultare coerenti con la destinazione dell'immobile. Trattandosi di un'unità con destinazione urbanistico-edilizia artigianale e classificazione catastale quale laboratorio per arti e mestieri (Cat. C/3), ogni attività svolta al suo interno deve conformarsi rigorosamente alla disciplina edilizia, alle risultanze catastali e ai regolamenti comunali e di settore, come meglio dettagliato nel capitolo "Normativa Urbanistica".

In conclusione, per i motivi sopra esposti ed in particolare a seguito della notifica di conformazione della SCIA, dalla cui applicazione appare improbabile un esito positivo, sussiste il concreto rischio che l'attività venga inibita, fatte salve diverse soluzioni che l'attuale titolare dell'Attività dovesse individuare entro i termini concessi, salve eventuali proroghe.

Alla luce di queste considerazioni, è verosimile che l'Amministrazione competente intervenga per:

- **disporre il rigetto formale** della segnalazione, vista la carenza dei presupposti normativi;
- **adottare i provvedimenti interdittivi**, ordinando l'immediata inibizione dell'attività e l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 20/12/1994 al 02/08/2004</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita immobiliare</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not. Fabio MONACO</td><td>20/12/1994</td><td>6412</td><td>1334</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca</td><td>05/01/1995</td><td></td><td>224</td></tr>
</table>

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Lucca	03/01/1995	21	
Dal **02/08/2004** al **29/05/2026**	***** Omissis *****	**Atto di compravendita immobiliare**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Bartolini Barbara	02/08/2004	14.363	6.312
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucca	06/08/2004	15.326	9.275
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Agenzia delle Entrate di Pisa	02/08/2004	4014	serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente precisa che, con atto di provenienza rogato dal Notaio Barbara Bartolini in data 02/08/2004 - Rep. n. 14.363/6.312, il Sig. ***** Omissis ***** acquistò il bene in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale, con sede in ***** Omissis *****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 08/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Lucca il 10/08/2004
  Reg. gen. 15.536 - Reg. part. 3.585
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 340.000,00
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****

Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Simonelli Giovanni
Data: 03/08/2004
N° repertorio: 23.685
N° raccolta: 8.827
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 27/06/2024 ai nn. 11.071/1.347 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca** derivante da Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Lucca il 11/10/2018
  Reg. gen. 15.547 - Reg. part. 2.499
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 163.950,54
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 81.975,27
  Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma
  Data: 10/10/2018
  N° repertorio: 1.051
  N° raccolta: 6.218
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Lucca il 27/06/2024
  Reg. gen. 11.071 - Reg. part. 1.347
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 340.000,00
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Capitale: € 170.000,00
  Rogante: Notaio Simonelli Giovanni
  Data: 03/08/2024
  N° repertorio: 23.685

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Lucca il 19/02/2026
  Reg. gen. 2.786 - Reg. part. 2.171
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui l'Unità Immobiliare oggetto della presente perizia costituisce porzione, ricade ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Camaiore, in ambito urbanistico classificato quale "Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)", sottozona "D3 – aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali-industriali", disciplinata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Art. 27. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3)

1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli "Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi" del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme produttive - TPS2, del PIT/PPR) e sostanzialmente coincidenti, in esito alla puntuale ricognizione effettuata dal PO nell'ambito del quadro conoscitivo, con gli insediamenti appartenenti all'area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) delle Bocchette.

2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all'attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:

- superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi);

- manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi);

- ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi);

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi);

- le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 25% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte

la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;

- la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (25% di Superficie coperta o in alternativa Superficie edificabile o edificata e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 12,00.

3. E' altresì sempre ammessa la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonchè la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale anche comprendenti 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. 81/2008 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

4. Allo scopo di favorire la massima utilizzazione economico – produttiva di questi tessuti, la dinamica suscettività alla completa utilizzazione a fini industriali e artigianali, nonchè di conseguire le prestazioni di certificazione APEA, tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è altresì ammessa la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi) premiale rispetto a quello indicato al precedente comma 2. In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore al 35% della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) esistente, in questo caso, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 12, salvo un'altezza maggiore motivata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive (asseverate mediante apposita relazione tecnica e economico - aziendale), la cui compatibilità territoriale e paesaggistica sarà da valutare caso per caso nell'ambito del PUC, in relazione all'ubicazione ed al contesto territoriale eventualmente interessato.

Il complessivo intervento di "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali dell'attività produttiva, l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le

eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo, volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell'insediamento.

7. Per le diverse categorie di intervento ammesse dal PO, nelle distanze tra fabbricati a destinazione "Industriale – artigianale" di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all'art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatta salva diversa e più puntuale indicazione disciplinata del RE.

8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono:

b) industriale e artigianale;

f) commerciale all'ingrosso e depositi;

E' altresì ammessa la categoria funzionale "direzionale e di servizio", qualora sia riferita a non più del 30% della superficie edificata delle singole UI, purché ricadenti nel medesimo resede di pertinenza (lotto urbanistico di riferimento). Sono ammesse percentuali maggiori di quelle precedentemente indicate, previa formazione di un Progetto unitario Convenzionato (PUC), mediante il quale è riconosciuto l'interesse pubblico delle destinazioni previste e sono regolate le modalità di uso anche convenzionato delle strutture.

Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso, con le seguenti prescrizioni e limitazioni:

- il mutamento di destinazione d'uso da "Industriale – artigianale" a "Direzionale di servizio" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le aree a destinazione direzionale secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali in materia;

- nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Per le sole unità immobiliari esistenti aventi destinazione legittima e agibile "commerciale al dettaglio", il mutamento (totale o parziale) in "direzionale e di servizio" è invece sempre ammesso.

9. Il frazionamento delle UI residenziali eventualmente esistenti è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E' sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati in data 29/05/2026 presso l'Archivio del Comune di Camaiore – Ufficio Edilizia Privata, è emerso quanto segue:

Il fabbricato risulta edificato in forza della Concessione Edilizia n. 605 del 28/12/1992 (Domanda di C.E. prot. n. 3456/B del 20/03/1992), avente ad oggetto la "costruzione di tre fabbricati artigianali", successivamente interessata dalle seguenti varianti e titoli edilizi integrativi:

- Variante in corso d'opera n. 454 dell'11/11/1993 (Domanda di C.E. prot. n. 11449/B del 09/09/1993);

- Concessione Edilizia n. 247 del 23/11/1994;

- Concessione Edilizia n. 143 del 04/04/1996 (Domanda di C.E. Prot.7.616 del 11/03/1996) per il deposito dello stato finale.

Successivamente, in data 13/12/1994, prot. n. 17156/B, veniva presentata al Comune di Camaiore dalla ***** Omissis ***** la Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985, relativa all'esecuzione di opere interne ad un capannone artigianale.

In data 29/04/1996, prot. n. 12.610 - richiesta numero 10.009, veniva presentata dalla ***** Omissis ***** l'istanza per rilascio del certificato di agibilità parziale relativamente alle porzioni censite ai subalterni 9 (*ad uso laboratorio prodotti farinacei – pizzeria artigianale*) e 12 del mappale 863, riferita ai titoli edilizi C.E. n. 605/1992, C.E. n. 454/1993, C.E. n. 247/1994 e C.E. n. 143/1996. La predetta agibilità veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Camaiore in data 05/11/1996 con provvedimento n. 32/1996, con decorrenza dalla medesima data.

In data 08/06/1998, prot. n. 20.439, veniva presentata al Comune di Camaiore dal Sig. ***** Omissis ***** l'istanza edilizia n. 853/1998 finalizzata all'ottenimento di autorizzazione temporanea, a carattere precario e limitatamente al periodo estivo, per l'installazione di n. 2 gazebo aventi dimensioni pari a m 3,86 × 3,86 ciascuno, da collocarsi nel piazzale antistante l'attività.

In data 15/03/1999 veniva presentata dal Sig. ***** Omissis ***** la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) catalogata al n. 367/1999, avente ad oggetto un "progetto di ristrutturazione interna". DIA carente di comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità.

Successivamente, in data 20/01/2000, prot. n. 2.277, catalogata al n. 15/2000, veniva presentata dal Sig. ***** Omissis ***** ulteriore Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di opere interne, integrata con documentazione depositata al prot. n. 4.656 del 07/02/2000, corredata da parere igienico-sanitario espresso dall'Azienda USL n. 12 di Viareggio (G.O.N.I.P.) in data 28/04/1999 (prot. 257). DIA carente di comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità.

In data 08/11/2003, prot. n. 49.869, veniva inoltre presentata dal Sig. ***** Omissis ***** la domanda di autorizzazione pubblicitaria per l'installazione di insegna d'esercizio; la relativa autorizzazione veniva rilasciata in data 14/01/2004 con provvedimento n. 4.

In data 23/03/2011 (prot. n. 13886), il Sig. ***** Omissis ***** ha presentato domanda di autorizzazione per l'installazione di un'insegna pubblicitaria luminosa, bifacciale e a bandiera. A seguito del parere favorevole espresso dall'Ufficio Edilizia Privata, la documentazione è stata trasmessa all'Ufficio Mercato Ortofrutticolo per il rilascio dell'autorizzazione definitiva.

Per l'unità immobiliare pignorata non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie sostanziali. Tuttavia, con riferimento alle pratiche DIA n. 367/1999 e n. 15/2000 (relative a modifiche interne per adeguamento igienico-sanitario - G.O.N.I.P.), l'Esperto Stimatore rileva che, sebbene le opere eseguite siano conformi ai progetti dell'epoca, risultano irreperibili la comunicazione di fine lavori e la relativa attestazione di conformità. Di conseguenza, l'aggiudicatario dovrà farsi carico del completamento dell'iter amministrativo di chiusura lavori tardiva o della regolarizzazione dello stato di fatto, presentando la documentazione necessaria. Resta inteso che tale procedura non consentirà in alcun caso il cambio di destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla classificazione energetica dell'Unità Immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva, lo scrivente precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) trovasi allegato al Contratto di Locazione Commerciale

Reg.to a Lucca in data 20/04/2026 con il numero di protocollo telematico 26042016391418253. Attestato redatto dal Geom. ***** Omissis *****, in data 20/04/2026, codice identificativo 0001020735, valido fino al 20/04/2036, dal quale risulta che la consistenza immobiliare medesima appartiene alla classe energetica "G".

Sebbene gli impianti risultino allo stato attuale perfettamente funzionanti ed in grado di erogare la prestazione richiesta, non sono state rinvenute (o messe a disposizione) le Dichiarazioni di Conformità di cui al D.M. 37/2008. Risulta acquisito unicamente il verbale di verifica dell'impianto di messa a terra (verbale 220719PC1 del 19/07/2022).

In assenza del formale attestato di posa a regola d'arte sottoscritto da installatore abilitato, gli impianti non possono ritenersi formalmente adeguati alla normativa vigente, indipendentemente dal loro stato di esercizio. Trattandosi di impianti presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'immobile, gli stessi vengono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fondo in oggetto NON risulta inserito in un contesto condominiale, ma sono da considerarsi tutti i costi di manutenzione delle comunanze e delle utilità comuni con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato principale come per uso, consuetudine e di Legge, non quantificabili economicamente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1

Il diritto di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari a 1/1 dell'intero, su di un fondo a destinazione artigianale, porzione di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Camaiore e più precisamente nella zona artigianale/industriale denominata "Le Bocchette" in Capezzano Pianore, Via del Commercio 8/G. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un fondo artigianale (cat. C/3), attualmente adibito ad attività di bar e ristorazione assistita con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. L'Esperto evidenzia preliminarmente che tale destinazione d'uso, a seguito delle verifiche condotte presso gli Enti preposti, risulta incompatibile con l'attuale assetto urbanistico-funzionale dell'immobile; si configura pertanto un utilizzo difforme e illegittimo, i cui dettagli saranno approfonditi nel prosieguo della presente relazione. L'immobile si completa con resede di pertinenza esclusiva, pavimentata, posta a corredo del fabbricato principale, che si sviluppa lungo i due lati ad angolo dello stesso. Sulla porzione di detta area pertinenziale esposta a sud-ovest, risultano allo stato attuale installate due strutture a gazebo di ampie dimensioni. L'Unità Immobiliare si compone: - al piano terra, di un'ampia sala con servizi, locali accessori e forno; - al piano soppalcato (primo piano), di un'ampia sala, cucina e servizi. L'immobile è inserito in un complesso immobiliare a due livelli, ben collegato alla viabilità principale dell'area produttiva nella quale è ubicato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un passo della larghezza complessiva di ml. 6.00, che collega Via delle Bocchette a Via del Commercio. Per la realizzazione di tale passo, i proprietari frontisti hanno destinato ciascuno una striscia di terreno larga ml. 3.00. Su detto passo, avente larghezza complessiva di ml. 6.00, tutti gli immobili prospicienti godono dei diritti di luce, passo e prospetto, analogamente a quanto previsto per le vie pubbliche, il tutto come meglio specificato negli atti rogati dal Notaio Tamburrino di Massa in data 20/10/1993, Rep. 7.531/1.395, e dal Notaio Fabio Monaco di Lucca in data 20/12/1994, Rep. 6.412/1.334.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 203.200,00

INDAGINE DI MERCATO E ANALISI COMPARATIVA SVOLTA

La rideterminazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si basa su un'attenta analisi dei principali parametri estimativi, condotta valutandone l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche attuali.

A tal fine, la stima si focalizza esclusivamente sulla consistenza immobiliare. Restano pertanto espressamente esclusi gli arredi, gli allestimenti amovibili e l'attività d'impresa attualmente esercitata al suo interno. Poiché l'occupazione è priva di titolo opponibile e l'attività svolta appare illegittima, il bene viene valutato al suo ordinario valore di mercato nell'ipotesi di libera e pronta disponibilità.

In questo quadro, lo stato manutentivo dell'immobile riveste un ruolo determinante: il bene si presenta infatti in buone condizioni generali grazie a recenti interventi che, oltre ad accrescerne l'appetibilità sul mercato, giustificano il riassorbimento del deprezzamento fisiologico stimato nella perizia del 08/06/2026.

Lo scrivente, dopo aver individuato la tipologia immobiliare e il relativo segmento di mercato di riferimento, ha proceduto alla determinazione del più corretto prezzo medio di vendita mediante preventiva ricerca di recenti atti di compravendita relativi ad immobili analoghi, ubicati nella medesima zona e comparabili per caratteristiche, consistenza e categoria catastale.

Tale indagine non ha tuttavia evidenziato compravendite significative di immobili assimilabili nell'arco temporale dell'ultimo biennio; pertanto, si è proceduto ad integrare l'analisi mediante consultazione dei dati aggiornati forniti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, le cui quotazioni risultano costantemente aggiornate sulla base dei valori medi rilevati a livello locale e nazionale.

Sulla base di tali dati, opportunamente ponderati con criteri prudenziali, è stato individuato il più probabile valore commerciale del bene. Nella valutazione sono stati considerati, in particolare: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, facilità di collegamento e disponibilità di parcheggi, presenza di servizi e infrastrutture), le caratteristiche estetiche e tipologiche, la distribuzione funzionale interna, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado delle finiture, la vetustà fisica, le eventuali necessità di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture, nonché la circostanza che il bene costituisca o meno proprietà indivisa.

La superficie commerciale è stata determinata applicando alla superficie esterna lorda (SEL) i coefficienti convenzionali di ragguaglio in relazione alle diverse destinazioni d'uso considerate. La somma delle superfici così ottenute è stata quindi moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato desunto dai dati rilevati presso gli osservatori immobiliari assunti a riferimento.

La rivalutazione del valore di mercato dell'immobile è direttamente legata agli interventi effettuati. Opere di rinnovo che ne accrescono l'appetibilità e ne riducono i futuri costi, giustificando un incremento, se pur contenuto, rispetto alla stima precedente.

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e distributive, nonché lo stato conservativo dell'immobile, si ridetermina prudenzialmente un valore unitario di 800,00 €/mq. Tale importo rimane coerente con i dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di seguito riportati:

BANCA DATI DEGLI OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE

A) OMI – Agenzia delle Entrate (rilevazione del 21/09/2026)

L'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Camaiore, relativamente al secondo semestre dell'anno 2025, per immobili ubicati nella fascia/zona E.5 - Suburbana / CAPEZZANO - FRATI - ARGINVECCHIO - PADULETTO - TREBBIANO - CAPANNE - LE BOCCHETTE - BUCINE, aventi caratteristiche di Capannoni tipici in stato conservativo "normale", rileva valori compresi tra €.450,00/mq ed €.900,00/mq..

Domanda: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Offerta: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Tempi di rivendita/assorbimento: non disponibili.

B) Borsino Immobiliare (rilevazione del 21/09/2026)

Il Borsino Immobiliare, per immobili a destinazione artigianale ubicati nel Comune di Camaiore, in zona LE BOCCHETTE, con caratteristiche tipologiche riconducibili a Laboratori/Capannoni tipici, rileva valori compresi tra €.364,00/mq ed €.743,00/mq.

Domanda: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Offerta: costante, con discreta dinamicità del mercato;

Tempi di rivendita/assorbimento: non disponibili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1	254,00 mq	800,00 €/mq	€ 203.200,00	100,00%	€ 203.200,00
				Valore di stima:	€ 203.200,00

Valore di stima arrotondato: € 203.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Correttivo applicato per compensare le peculiarità della vendita forzata rispetto al libero mercato	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 172.550,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con riferimento alla regolarizzazione delle difformità riscontrate sull'immobile oggetto di esecuzione, l'Esperto precisa che, pur con l'intento di fornire un quadro informativo completo e rigoroso, le valutazioni espresse nella presente perizia hanno carattere orientativo e previsionale. Analogamente, del costo presunto per le regolarizzazioni e le relative sanzioni ne è stato opportunamente tenuto conto nel valore finale di stima secondo un criterio di prudente apprezzamento, al fine di offrire un valore d'asta congruo e funzionale alle finalità della procedura.

In conclusione, si precisa che quanto indicato potrà essere soggetto a eventuali variazioni operative o amministrative e che le assunzioni effettuate si basano sulla normativa vigente al momento della redazione della presente relazione.

In relazione inoltre ai quesiti assegnati, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, che si evidenziano 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 ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state eseguite indagini al fine di individuare la presenza di materiali contenenti amianto o inquinanti nella costruzione del fabbricato;
- non sono state eseguite riconfinazioni su immobili e terreni;
- non è stata verificata con strumentazione di precisione la situazione effettiva del resede nonchè la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- non sono stati eseguiti saggi, indagini o prospezioni geologiche e/o geotecniche tendenti all'accertamento di eventuali inquinanti e/o sostanze nocive, tossiche o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, nelle aree scoperte;
- non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli Enti preposti e/o asseverato dai professionisti.

Segnala inoltre che non è stato possibile fare verifiche:

- sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati nell'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'Unità Immobiliare della quale pertanto se ne ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, L.R. Toscana 39/2005 e s.m.i.) dell'Unità Immobiliare della quale se ne ignora la conformità o meno dei dispositivi di Legge.

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

Capannori, li 02/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rovai David

ELENCO ALLEGATI INTEGRATIVI:

✓ **N° 1 – SCIA di Avvio Attività (Pratica SUAP n. 891/2026);**

✓ **N° 1 – Richiesta di Conformazione SCIA n. 891/2026;**

✓ **N° 1 – Report di verifica Impianto di Messa a Terra;**

✓ **N° 1 – Documentazione Fotografica.**

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1

Il diritto di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari a 1/1 dell'intero, su di un fondo a destinazione artigianale, porzione di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Camaiore e più precisamente nella zona artigianale/industriale denominata “Le Bocchette” in Capezzano Pianore, Via del Commercio 8/G. L’unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un fondo artigianale (cat. C/3), attualmente adibito ad attività di bar e ristorazione assistita con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. L’Esperto evidenzia preliminarmente che tale destinazione d'uso, a seguito delle verifiche condotte presso gli Enti preposti, risulta incompatibile con l'attuale assetto urbanistico-funzionale dell'immobile; si configura pertanto un utilizzo difforme e illegittimo, i cui dettagli saranno approfonditi nel prosieguo della presente relazione. L'immobile si completa con resede di pertinenza esclusiva, pavimentata, posta a corredo del fabbricato principale, che si sviluppa lungo i due lati ad angolo dello stesso. Sulla porzione di detta area pertinenziale esposta a sud-ovest, risultano allo stato attuale installate due strutture a gazebo di ampie dimensioni. L’Unità Immobiliare si compone: - al piano terra, di un’ampia sala con servizi, locali accessori e forno; - al piano soppalcato (primo piano), di un’ampia sala, cucina e servizi. L'immobile è inserito in un complesso immobiliare a due livelli, ben collegato alla viabilità principale dell'area produttiva nella quale è ubicato. L’accesso all’unità immobiliare avviene tramite un passo della larghezza complessiva di ml. 6.00, che collega Via delle Bocchette a Via del Commercio. Per la realizzazione di tale passo, i proprietari frontisti hanno destinato ciascuno una striscia di terreno larga ml. 3.00. Su detto passo, avente larghezza complessiva di ml. 6.00, tutti gli immobili prospicienti godono dei diritti di luce, passo e prospetto, analogamente a quanto previsto per le vie pubbliche, il tutto come meglio specificato negli atti rogati dal Notaio Tamburrino di Massa in data 20/10/1993, Rep. 7.531/1.395, e dal Notaio Fabio Monaco di Lucca in data 20/12/1994, Rep. 6.412/1.334.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui l’Unità Immobiliare oggetto della presente perizia costituisce porzione, ricade ai sensi del vigente Piano Operativo del Comune di Camaiore, in ambito urbanistico classificato quale “Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione produttiva e specialistica (D)”, sottozona “D3 – aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali-industriali”, disciplinata dall’art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Art. 27. Aree dei tessuti a piattaforme prevalentemente artigianali - industriali (D3) 1. Comprende le aree, gli spazi e gli immobili che declinano e dettagliano gli “Ambiti per la riqualificazione e lo sviluppo dei comparti produttivi” del PS vigente (riconducibili agli equivalenti morfotipi a piattaforme produttive - TPS2, del PIT/PPR) e sostanzialmente coincidenti, in esito alla puntuale ricognizione effettuata dal PO nell’ambito del quadro conoscitivo, con gli insediamenti appartenenti all’area produttiva ecologicamente attrezzata (APEA) delle Bocchette. 2. Per questi tessuti, fermo restando quanto disposto al precedente art. 10 comma 5 in riferimento all’attività edilizia libera, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti: - superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze

dei disabili (di cui all'art. 135 c. 2 let. a) LR 65/2014 e smi); - manutenzione straordinaria (di cui all'art. 135 c. 2 let. b) LR 65/2014 e smi); - ristrutturazione edilizia conservativa (di cui all'art. 135 c. 2 let. d) LR 65/2014 e smi); - la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" (di cui all'art. 134, c. 1, lettera h), LR 65/2014 e smi); - le "addizioni volumetriche" (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi), realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, ovvero l'ampliamento "una tantum" anche in più interventi successivi, fino ad un incremento della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 25% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti; - la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi). In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore all'addizione volumetrica indicata alla precedente linea (25% di Superficie coperta o in alternativa Superficie edificabile o edificata e l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 12,00. 3. E' altresì sempre ammessa la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 c. 1 let. d) LR 65/2014 e smi); nonchè la realizzazione di volumi tecnici (comunque denominati), secondo le specifiche definite ai sensi del precedente art. 5 e nel RE comunale, in linea generale anche comprendenti 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. 81/2008 "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro". 4. Allo scopo di favorire la massima utilizzazione economico – produttiva di questi tessuti, la dinamica suscettività alla completa utilizzazione a fini industriali e artigianali, nonchè di conseguire le prestazioni di certificazione APEA, tramite preventivo Progetto Unitario Convenzionato (PUC) è altresì ammessa la "sostituzione edilizia" con contestuale incremento volumetrico (di cui all'art. 134 c. 1 let. l) LR 65/2014 e smi) premiale rispetto a quello indicato al precedente comma 2. In particolare l'incremento volumetrico non potrà essere superiore al 35% della Superficie coperta o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) esistente, in questo caso, l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 12, salvo un'altezza maggiore motivata in ragione di specifiche e documentate esigenze produttive (asseverate mediante apposita relazione tecnica e economico - aziendale), la cui compatibilità territoriale e paesaggistica sarà da valutare caso per caso nell'ambito del PUC, in relazione all'ubicazione ed al contesto territoriale eventualmente interessato. Il complessivo intervento di "sostituzione edilizia" con incremento volumetrico è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità di sistemazione ambientale degli spazi aperti e la corretta ambientazione paesaggistica dei margini perimetrali dell'attività produttiva, l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni, anche gestionali e di processo, volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva e il miglioramento delle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici e più in generale dell'insediamento. 7. Per le diverse categorie di intervento ammesse dal PO, nelle distanze tra fabbricati a destinazione "Industriale – artigianale" di cui al DM 1444/68, si applicano espressamente le deroghe di cui all'art. 140, commi 4 e 5 della LR 65/2014 e, in questo caso, le distanze da applicarsi sono quelle del codice civile, fatta salva diversa e più puntuale indicazione disciplinata del RE. 8. In coerenza con quanto disciplinato al Titolo I Capo III delle presenti norme e fatte salve le destinazioni d'uso esistenti e legittime, le categorie funzionali ammesse sono: b) industriale e artigianale; f) commerciale all'ingrosso e depositi; E' altresì ammessa la categoria funzionale "direzionale e di servizio", qualora sia riferita a non più del 30% della superficie edificata delle singole UI, purché ricadenti nel medesimo resede di pertinenza (lotto urbanistico di riferimento). Sono ammesse percentuali maggiori di quelle precedentemente indicate, previa formazione di un Progetto unitario Convenzionato (PUC), mediante il quale è riconosciuto l'interesse pubblico delle destinazioni previste e sono regolate le modalità di uso anche convenzionato delle strutture. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante in una categoria funzionale all'altra tra quelle previste è sempre ammesso, con le seguenti prescrizioni e limitazioni: - il mutamento di destinazione d'uso da "Industriale – artigianale" a "Direzionale di servizio" è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli spazi a parcheggio previsti per le aree a destinazione direzionale secondo quanto disposto dalle norme regolamentari e legislative nazionali e regionali in materia; - nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività. Per le sole unità immobiliari esistenti aventi destinazione legittima e agibile "commerciale al dettaglio", il mutamento (totale o

parziale) in “direzionale e di servizio” è invece sempre ammesso. 9. Il frazionamento delle UI residenziali eventualmente esistenti è ammesso secondo quanto indicato disposto al precedente articolo 16, anche tenendo conto degli interventi precedentemente ammessi. E’ sempre invece ammesso il frazionamento delle UI non residenziali eventualmente nei limiti indicati dal RE e dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

Prezzo base d'asta: **€ 172.550,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.550,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Camaiore (LU) - Capezzano Pianore - Località "Le Bocchette", Via del Commercio 8/G, 55041, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 863, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C3	**Superficie**	254,00 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso, l'unità immobiliare versa in un buono stato di conservazione generale. Al fine di garantire la piena funzionalità degli ambienti e consentirne un'ottimale fruizione, l'immobile è stato di recente interessato da interventi di finitura, adeguamento e sistemazione generale.		
Descrizione:	Il diritto di piena ed esclusiva proprietà, per la quota pari a 1/1 dell'intero, su di un fondo a destinazione artigianale, porzione di un più ampio fabbricato situato nel Comune di Camaiore e più precisamente nella zona artigianale/industriale denominata "Le Bocchette" in Capezzano Pianore, Via del Commercio 8/G. L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un fondo artigianale (cat. C/3), attualmente adibito ad attività di bar e ristorazione assistita con somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. L'Esperto evidenzia preliminarmente che tale destinazione d'uso, a seguito delle verifiche condotte presso gli Enti preposti, risulta incompatibile con l'attuale assetto urbanistico-funzionale dell'immobile; si configura pertanto un utilizzo difforme e illegittimo, i cui dettagli saranno approfonditi nel prosieguo della presente relazione. L'immobile si completa con resede di pertinenza esclusiva, pavimentata, posta a corredo del fabbricato principale, che si sviluppa lungo i due lati ad angolo dello stesso. Sulla porzione di detta area pertinenziale esposta a sud-ovest, risultano allo stato attuale installate due strutture a gazebo di ampie dimensioni. L'Unità Immobiliare si compone: - al piano terra, di un'ampia sala con servizi, locali accessori e forno; - al piano soppalcato (primo piano), di un'ampia sala, cucina e servizi. L'immobile è inserito in un complesso immobiliare a due livelli, ben collegato alla viabilità principale dell'area produttiva nella quale è ubicato. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un passo della larghezza complessiva di ml. 6.00, che collega Via delle Bocchette a Via del Commercio. Per la realizzazione di tale passo, i proprietari frontisti hanno destinato ciascuno una striscia di terreno larga ml. 3.00. Su detto passo, avente larghezza complessiva di ml. 6.00, tutti gli immobili prospicienti godono dei diritti di luce, passo e prospetto, analogamente a quanto previsto per le vie pubbliche, il tutto come meglio specificato negli atti rogati dal Notaio Tamburrino di Massa in data 20/10/1993, Rep. 7.531/1.395, e dal Notaio Fabio Monaco di Lucca in data 20/12/1994, Rep. 6.412/1.334.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Lucca il 10/08/2004
  Reg. gen. 15.536 - Reg. part. 3.585
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 340.000,00

A favore di ***** Omissis *****
Contro ***** Omissis *****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Simonelli Giovanni
Data: 03/08/2004
N° repertorio: 23.685
N° raccolta: 8.827
Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 27/06/2024 ai nn. 11.071/1.347 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

- **Ipoteca** derivante da Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Lucca il 11/10/2018
  Reg. gen. 15.547 - Reg. part. 2.499
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 163.950,54
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 81.975,27
  Rogante: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma
  Data: 10/10/2018
  N° repertorio: 1.051
  N° raccolta: 6.218
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Lucca il 27/06/2024
  Reg. gen. 11.071 - Reg. part. 1.347
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  Importo: € 340.000,00
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Capitale: € 170.000,00
  Rogante: Notaio Simonelli Giovanni
  Data: 03/08/2024
  N° repertorio: 23.685

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Lucca il 19/02/2026
  Reg. gen. 2.786 - Reg. part. 2.171
  Quota: 1/1 di piena proprietà
  A favore di ***** Omissis *****
  Contro ***** Omissis *****
  Formalità a carico della procedura