

## TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bianchini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

**AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**

Codice fiscale: 13756881002

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                      | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico.....                                                   | 4  |
| Titolarità .....                                                   | 4  |
| Confini .....                                                      | 5  |
| Consistenza.....                                                   | 6  |
| Dati Catastali .....                                               | 7  |
| Stato di occupazione .....                                         | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 11 |
| Regolarità edilizia.....                                           | 13 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 15 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2024 del R.G.E. .... | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 22 |

Il sottoscritto Ing. Bianchini Francesco, con studio in Viale G. Giusti, 273 - 55100 - Lucca (LU), email info@bianchinistudio.it, PEC bianchinistudio@pec.it, Tel. 3286840736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7953, Piano di Mommio
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7965, Piano di Mommio
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via del Rio 16, Piano di Mommio

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO**

Unità immobiliare a destinazione commerciale ristorativa (bar e ristorante) posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civici n.7953 e n.7959.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede allo stesso da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione.

Il fondo commerciale del piano terreno, con altezza prevalente di circa ml.2.85 e superficie esterna lorda di circa mq.265, si compone di zona bar di accesso, saletta, spogliatoio, banco pizzeria con forno, cucina, disimpegno e ripostigli, tre sale da pranzo, servizi igienici, resede esclusiva della superficie di circa mq.48.

Il piano seminterrato a corredo, con accesso diretto interno dal fondo del piano terreno, ha altezza prevalente di circa ml.2.15 e superficie esterna lorda di circa mq.134, composto da tre vani cantina.

Le pareti sono intonacate lisce nella parte a bar, con intonaco arriciato e rivestimento in legno nella parte a ristorante, parte intonacate e parte al grezzo nelle cantine.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura e parte in gres, parte in battuto di cemento nei vani cantina. La resede esclusiva esterna risulta pavimentata.

Gli infissi prevalentemente in alluminio.

Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO**

Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civico n.7965.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e

ASTE GIUDIZIARIE®  
falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare da Via Sarzanese civico n.7965 da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione, sia da Via del Rio n.16.

L'appartamento, attualmente suddiviso in due unità immobiliari, parzialmente insistenti in ampliamento sulla terrazza coperta comune con gli altri beni oggetto di vendita, con altezze tra circa ml.2.40 e ml.2.70 e superficie esterna lorda di circa mq.110, si compone di soggiorno/pranzo con cottura, due bagni, due camere, stanza armadi, disimpegno, ingresso/cucina, ripostiglio, due locali di sgombero, balcone di circa mq.3.

Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia.

Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via del Rio 16.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare lateralmente al fabbricato da Via del Rio n.16.

L'appartamento, con altezze tra circa ml.2.10 e ml.2.90 e superficie esterna lorda di circa mq.96, si compone di disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno, camera, balcone di accesso di circa mq.2.

Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia.

Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.

### **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7953, Piano di Mommio
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7965, Piano di Mommio
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via del Rio 16, Piano di Mommio

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO**

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Parte debitrice risulta vedova.

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Parte debitrice risulta vedova.

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Parte debitrice risulta vedova.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1** - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO

---

Beni di cui al subalterno 8 stessa particella, via del Rio, Via Sarzanese.

---

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

---

Beni di cui al subalterno 9 stessa particella, via del Rio, Via Sarzanese.

---

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO

---

Aria su beni di cui al subalterno 8 e 9 stessa particella, via del Rio, Via Sarzanese.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale commerciale piano terreno      | 212,00 mq        | 265,00 mq        | 1            | 265,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Cantine piano seminterrato            | 110,00 mq        | 134,00 mq        | 0,25         | 33,50 mq                 | 0,00 m  |       |
| Resede esclusivo                      | 48,00 mq         | 48,00 mq         | 0,15         | 7,20 mq                  | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 305,70 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 305,70 mq                |         |       |

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 88,00 mq         | 110,00 mq        | 1            | 110,00 mq                | 0,00 m  |       |
| Balcone                               | 3,00 mq          | 3,00 mq          | 0,25         | 0,75 mq                  | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 110,75 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 110,75 mq                |         |       |

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 77,00 mq         | 96,00 mq         | 1            | 96,00 mq                 | 0,00 m  |       |
| Balcone                               | 2,00 mq          | 2,00 mq          | 0,25         | 0,50 mq                  | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 96,50 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 96,50 mq                 |         |       |

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 108   | 5    |                     | C1        | 4      | 244         | 250 mq               | 4687,78 € | S1-T  |          |

La planimetria catastale in atti identifica l'unità immobiliare nella sua attuale consistenza e distribuzione, fatta eccezione per alcune lievi differenze. Per la regolarizzazione potrà essere presentata planimetria catastale a variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione.

Corredata dal bene comune identificato dal subalterno 8 stessa particella.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che gli attuali identificativi dei subalterni 5,6,7,8,9 della particella 108 derivano dai subalterni 1,2,3,4 della stessa.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 108   | 6    |                     | A3        | 5      | 6,5         | 87 mq                | 402,84 € | T-1   |          |

La planimetria catastale in atti identifica l'unità immobiliare nella sua attuale consistenza e distribuzione, fatta eccezione per la suddivisione della stessa in due unità abitative e l'ampliamento delle stesse nella porzione di terrazza comune coperta. Per la regolarizzazione potrà essere presentata planimetria catastale a variazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione.

Corredata dai beni comuni identificati dai subalterni 8 e 9 della stessa particella.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che gli attuali identificativi dei subalterni 5,6,7,8,9 della particella 108 derivano dai subalterni 1,2,3,4 della stessa.



### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 1      | 108   | 7    |                     | A3        | 5      | 4,5         | 72 mq                | 278,89 € | 2     |          |

La planimetria catastale in atti identifica l'unità immobiliare nella sua attuale consistenza e distribuzione. Di quanto esposto è stato tenuto conto nella valutazione.

Corredata dai beni comuni identificati dai subalterni 8 e 9 della stessa particella.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che gli attuali identificativi dei subalterni 5,6,7,8,9 della particella 108 derivano dai subalterni 1,2,3,4 della stessa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

#### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Alla data del sopralluogo il fondo commerciale piano terreno e piano seminterrato risulta occupato da attività ristorativa.

Con richiesta prot. 48764 del 16/04/2025 sono stati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate i seguenti comodati (allegati) relativi ad una porzione di 20 mq per uso vendita tabacchi:

- anno 2016 serie 3 num 613 registrato a Viareggio (comodato verbale)
- anno 2021 serie 3 num 2198 registrato a Viareggio (comodato)
- anno 2023 serie 3x num 17 registrato a Viareggio (comodato)

Parte debitrice ha prodotto copia di un contratto di locazione del 23/02/2024, privo di ricevuta o estremi di registrazione, con il quale concede in locazione al figlio il bene immobiliare in oggetto con durata 6 anni 23/02/2024-23/02/2030 e canone annuo di Euro 6.000,00;

-Veniva inoltre prodotto dal debitore contratto di affitto di azienda, registrato a Viareggio in data 27/02/2024 al n.1023 serie 1T, con autentica di firma Notaio Marzio Villari di Seravezza Rep. 67.892/22.326, stipulato tra la debitrice e il figlio, nel quale è riportato tra i patti vari che "l'immobile ove viene svolta l'attività, di proprietà privata della parte affittante sarà oggetto di separato contratto di locazione. I sottoscritti dichiarano che nell'affitto non fanno parte beni immobili né beni mobili registrati."



**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dalla debitrice e dal figlio.

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO

Alla data del sopralluogo il bene risulta libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1** - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO

| Periodo                                    | Proprietà                                                        | Atti                     |            |               |             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>20/06/1923</b> al <b>17/05/1977</b> | ***** nato a Massarosa (LU) il ***** Codice Fiscale/P.IVA: -     | -                        |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                            |                                                                  | Notaio Masi Camaione     | 20/06/1923 |               |             |
|                                            |                                                                  | Trascrizione             |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                            |                                                                  |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Registrazione            |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                            |                                                                  |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                  |                          |            |               |             |
| Dal <b>17/05/1977</b>                      | ***** nata a MASSAROSA (LU) il ***** Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Donazione                |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                            |                                                                  | Notaio Sartini Viareggio | 17/05/1977 | 25492         | 7304        |
|                                            |                                                                  | Trascrizione             |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                            |                                                                  |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Registrazione            |            |               |             |
|                                            |                                                                  | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                            |                                                                  |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                  |                          |            |               |             |

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO**

| Periodo                                    | Proprietà                                                           | Atti                     |            |               |             |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>20/06/1923</b> al <b>17/05/1977</b> | ***** nato a Massarosa (LU) il<br>***** Codice Fiscale/P.IVA: -     | -                        |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                            |                                                                     | Notaio Masi Camaio       | 20/06/1923 |               |             |
|                                            |                                                                     | Trascrizione             |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                            |                                                                     |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Registrazione            |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                            |                                                                     |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                     |                          |            |               |             |
| Dal <b>17/05/1977</b>                      | ***** nata a MASSAROSA (LU) il<br>***** Codice Fiscale/P.IVA: ***** | Donazione                |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                            |                                                                     | Notaio Sartini Viareggio | 17/05/1977 | 25492         | 7304        |
|                                            |                                                                     | Trascrizione             |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                            |                                                                     |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Registrazione            |            |               |             |
|                                            |                                                                     | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                            |                                                                     |                          |            |               |             |
|                                            |                                                                     |                          |            |               |             |

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO**

| Periodo                                    | Proprietà                                                       | Atti               |            |               |             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>20/06/1923</b> al <b>17/05/1977</b> | ***** nato a Massarosa (LU) il<br>***** Codice Fiscale/P.IVA: - | -                  |            |               |             |
|                                            |                                                                 | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                            |                                                                 | Notaio Masi Camaio | 20/06/1923 |               |             |
|                                            |                                                                 | Trascrizione       |            |               |             |
|                                            |                                                                 | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                            |                                                                 |                    |            |               |             |
|                                            |                                                                 | Registrazione      |            |               |             |
|                                            |                                                                 | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                            |                                                                 |                    |            |               |             |
|                                            |                                                                 |                    |            |               |             |

|                       |                                                                           |                             |             |                      |                    |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>17/05/1977</b> | ***** nata a<br>MASSAROSA (LU) il<br>***** Codice<br>Fiscale/P.IVA: ***** | <b>Donazione</b>            |             |                      |                    |
|                       |                                                                           | <b>Rogante</b>              | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                       |                                                                           | Notaio Sartini<br>Viareggio | 17/05/1977  | 25492                | 7304               |
|                       |                                                                           | <b>Trascrizione</b>         |             |                      |                    |
|                       |                                                                           | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                       |                                                                           |                             |             |                      |                    |
|                       |                                                                           | <b>Registrazione</b>        |             |                      |                    |
|                       |                                                                           | <b>Presso</b>               | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                       |                                                                           |                             |             |                      |                    |
|                       |                                                                           |                             |             |                      |                    |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LUCCA il 23/01/2023  
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 96  
Quota: 1/1  
Importo: € 18.516,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.430,00  
Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LUCCA il 17/10/2024  
Reg. gen. 17325 - Reg. part. 13116  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LUCCA il 23/01/2023  
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 96  
Quota: 1/1  
Importo: € 18.516,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.430,00  
Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a LUCCA il 17/10/2024  
Reg. gen. 17325 - Reg. part. 13116  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a LUCCA il 23/01/2023  
Reg. gen. 1052 - Reg. part. 96  
Quota: 1/1  
Importo: € 18.516,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.430,00

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LUCCA il 07/05/2024

Reg. gen. 7690 - Reg. part. 912

Quota: 1000/1000

Importo: € 546.994,36

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 273.497,18

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LUCCA il 17/10/2024

Reg. gen. 17325 - Reg. part. 13116

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

### REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI INDICATI AI PUNTI N.1, N.2, N.3

Dalle ricerche esperite il compendio in oggetto risulta edificato in data anteriore all'anno 1942 e già catastalmente rappresentato nelle mappe dell'anno 1939.

Presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Massarosa risultano reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruzione n.232 del 18/09/1961 per ampliamento e sopraelevazione del fabbricato;
- Permesso di costruzione n.206 del 29/03/1968 per varianti interne al piano terreno;
- Concessione Edilizia n.171 del 21/05/1979 per modifiche interne al piano terreno;
- Concessione Edilizia n.27 del 12/02/1981 per ristrutturazione dell'intero fabbricato e realizzazione di terrazza;
- Autorizzazione Edilizia n.53 del 17/06/1981 per rifacimento del tetto;
- Opere interne art.26 n.6832 del 03/05/1988 per adeguamento servizi igienici;
- Opere interne art.26 n.17095 del 03/12/1988 per realizzazione forno;
- Opere interne art.26 n.5424 del 04/04/1989 per realizzazione locale dispensa;
- Opere interne art.26 n.13973 del 26/09/1989 per modifica pareti interne;
- Autorizzazione Edilizia n.19 del 30/01/1992 per demolizione porzione di fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 158 del 10/8/1995 per opere di adeguamento igienico di fabbricato (pratica attualmente non reperibile presso l'archivio comunale);
- Concessione Edilizia n. 134 del 10/7/1997 quale Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia sopra specificata (pratica attualmente non reperibile presso l'archivio comunale);
- Concessione Edilizia n. 206 del 26/11/1999 quale Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. 158/1995 e n. 134/1997 sopra specificate (pratica attualmente non reperibile presso l'archivio comunale);
- Denuncia di Inizio Attività n.1232 del 14/07/2000 a stato finale delle precedenti;

-Denuncia di Inizio Attività n.4328 del 17/09/2007 per modifiche interne al piano terreno;

Dal raffronto fra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi sono state riscontrate differenze con particolare riferimento al piano primo, nel quale si riscontrano differenze interne e suddivisione in due unità con ampliamento tramite la chiusura della porzione denominata sulle autorizzazioni come "terrazza coperta", oltre due tettoie sulle terrazze comuni. Per il piano terreno si rilevano lievi differenze grafiche. Il piano secondo risulta prevalentemente raffigurato a livello di prospetti e non oggetto di interventi nelle pratiche reperite.

Per le difformità riscontrate l'aggiudicatario, a propria cura e spese, potrà presentare domanda di Attestazione Di Conformità In Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014 o deposito di stato conforme ove previsto, previa acquisizione di ogni parere e assenso richiesto dalla normativa di zona, in alternativa valutare l'eventuale rimessa in pristino o fiscalizzazione di quanto non sanabile ai sensi della normativa vigente al momento dell'aggiudicazione. E' fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali lo scrivente non può esprimersi. In caso di diniego, lo stato dei luoghi dovrà essere ricondotto alla situazione autorizzata.

Per l'unità immobiliare esaminata, non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire in quale classe prevista dalla normativa di riferimento sia inseribile l'unità immobiliare in esame.

Di quanto sopra è stato tenuto conto nella valutazione finale.

Si fa presente che NON è stata effettuata dal sottoscritto la verifica plano-volumetrica dell'intero edificio e dell'effettiva superficie della resede e dei lotti di terreno, del posizionamento del fabbricato nonché la verifica dei confini e della distanza della costruzione dagli stessi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati siano stati utilizzati materiali realizzati con fibre di amianto o similari; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze o materiali tossici e/o nocivi o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli; indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici; verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare il loro funzionamento o la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia; verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle singole unità immobiliari; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato ne diagnosi a livello strutturale dello stesso; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di superamento delle barriere architettoniche; verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari valutate; verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento liquami delle unità di cui trattasi, anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti eventualmente confluite in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura; verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa che in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la



pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica abilitativa o richiesta di parere preventivo completi di tutti gli elaborati grafico-documentali di dettaglio necessari. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi e, per quanto attiene agli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la regolarizzazione e/o la messa in ripristino del bene, che restano a carico dell'aggiudicatario, è stato tenuto conto e sono state riconosciute riduzioni del valore a metro quadro determinato per l'immobile in sede di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come specificato al punto "Sviluppo valutazione".

E' inoltre fatta salva l'eventualità della mancata rintracciabilità da parte del Ctu di titoli autorizzativi alla luce delle metodologie e sistemi di archiviazione e catalogazione degli stessi da parte degli uffici tecnici dei singoli Comuni trattati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente, data l'intersezione e la presenza di parti comuni fra i beni facenti parte del medesimo fabbricato, il quale presenta la tipica conformazione di attività ristorativa con soprastante porzione adibita a residenza della famiglia conduttrice, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7953, Piano di Mommio

Unità immobiliare a destinazione commerciale ristorativa (bar e ristorante) posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civici n.7953 e n.7959. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede allo stesso da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione. Il fondo commerciale del piano terreno, con altezza prevalente di circa ml.2.85 e superficie esterna lorda di circa mq.265, si compone di zona bar di accesso, saletta, spogliatoio, banco pizzeria con forno, cucina, disimpegno e ripostigli, tre sale da pranzo, servizi igienici, resede esclusiva della superficie di circa mq.48. Il piano seminterrato a corredo, con accesso diretto interno dal fondo del piano terreno, ha altezza prevalente di circa ml.2.15 e superficie esterna lorda di circa mq.134, composto da tre vani cantina. Le pareti sono intonacate lisce nella parte a bar, con intonaco arricciato e rivestimento in legno nella parte a ristorante, parte intonacate e parte al grezzo nelle cantine. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura e parte in gres, parte in battuto di cemento nei vani cantina. La resede esclusiva esterna risulta pavimentata. Gli infissi prevalentemente in alluminio. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 5, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 446.322,00

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al II Semestre 2024, fascia/zona Periferica D3, tipologia "Negozi", stato di conservazione Normale,



valore di mercato, minimo Euro 1.400,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 2.250,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto eventualmente non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 20% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro di Euro 1.460,00 (millequattrocentosessanta/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede e delle parti comuni.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7965, Piano di Mommio

Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civico n.7965. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare da Via Sarzanese civico n.7965 da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione, sia da Via del Rio n.16. L'appartamento, attualmente suddiviso in due unità immobiliari, parzialmente insistenti in ampliamento sulla terrazza coperta comune con gli altri beni oggetto di vendita, con altezze tra circa ml.2.40 e ml.2.70 e superficie esterna lorda di circa mq.110, si compone di soggiorno/pranzo con cottura, due bagni, due camere, stanza armadi, disimpegno, ingresso/cucina, ripostiglio, due locali di sgombero, balcone di circa mq.3. Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 137.330,00

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al II Semestre 2024, fascia/zona Periferica D3, tipologia "Abitazioni di tipo economico", stato di conservazione Normale,

valore di mercato, minimo Euro 1.250,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 1.850,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto eventualmente non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 20% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro di Euro 1.240,00 (milleduecentoquaranta/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede e delle parti comuni.

• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via del Rio 16, Piano di Mommio

Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via del Rio 16. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare lateralmente al fabbricato da Via del Rio n.16. L'appartamento, con altezze tra circa ml.2.10 e ml.2.90 e superficie esterna lorda di circa mq.96, si compone di disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno, camera, balcone di accesso di circa mq.2. Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 119.660,00

In virtù delle ricerche di mercato presso operatori e portali del settore, acquisito l'atto di acquisto e quanto pubblicato dalla fonte ufficiale "Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al II Semestre 2024, fascia/zona Periferica D3, tipologia "Abitazioni di tipo economico", stato di conservazione Normale, valore di mercato, minimo Euro 1.250,00 a metro quadro lordo e massimo Euro 1.850,00 a metro quadro lordo.

Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; Facendo i necessari adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, lo standard qualitativo e gli aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto", oltre alla dovuta riduzione dato lo stato di uso delle unità immobiliari, a fronte dei presumibili costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per la regolarizzazione di quanto eventualmente non conforme, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato assunto il valore medio O.M.I., abbattuto di una percentuale, che può essere quantificata nel 20% del valore medio al mq, ottenendo un valore a metro quadro di Euro 1.240,00 (milleduecentoquaranta/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza della resede e delle parti comuni.

| Identificativo corpo                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Ristorante Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7953, Piano di Mommio   | 305,70 mq                | 1.460,00 €/mq   | € 446.322,00       | 100,00%          | € 446.322,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7965, Piano di Mommio | 110,75 mq                | 1.240,00 €/mq   | € 137.330,00       | 100,00%          | € 137.330,00 |
| <b>Bene N° 3</b> - Appartamento Massarosa (LU) - Via del Rio 16, Piano di Mommio     | 96,50 mq                 | 1.240,00 €/mq   | € 119.660,00       | 100,00%          | € 119.660,00 |
| Valore di stima:                                                                     |                          |                 |                    |                  | € 703.312,00 |

Come previsto nel quesito si ritiene opportuno decurtare il valore di mercato stimato in precedenza di una percentuale pari al 20% in ragione della mancanza di garanzia per vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzata che determinano un minor valore, per cui il valore del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ai fini dell'incanto risulta calcolato come segue:

| Deprezzamento                      | Valore         |
|------------------------------------|----------------|
| Garanzia per vizi (-20%)           | - € 140.662,40 |
| Valore finale di stima arrotondato | € 562.650,00   |

**Valore finale di stima: € 562.650,00**

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

Lucca, li 10/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bianchini Francesco

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7953, Piano di Mommio  
Unità immobiliare a destinazione commerciale ristorativa (bar e ristorante) posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civici n.7953 e n.7959. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede allo stesso da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione. Il fondo commerciale del piano terreno, con altezza prevalente di circa ml.2.85 e superficie esterna lorda di circa mq.265, si compone di zona bar di accesso, saletta, spogliatoio, banco pizzeria con forno, cucina, disimpegno e ripostigli, tre sale da pranzo, servizi igienici, resede esclusiva della superficie di circa mq.48. Il piano seminterrato a corredo, con accesso diretto interno dal fondo del piano terreno, ha altezza prevalente di circa ml.2.15 e superficie esterna lorda di circa mq.134, composto da tre vani cantina. Le pareti sono intonacate lisce nella parte a bar, con intonaco arricciato e rivestimento in legno nella parte a ristorante, parte intonacate e parte al grezzo nelle cantine. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura e parte in gres, parte in battuto di cemento nei vani cantina. La resede esclusiva esterna risulta pavimentata. Gli infissi prevalentemente in alluminio. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 5, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7965, Piano di Mommio  
Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civico n.7965. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare da Via Sarzanese civico n.7965 da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione, sia da Via del Rio n.16. L'appartamento, attualmente suddiviso in due unità immobiliari, parzialmente insistenti in ampliamento sulla terrazza coperta comune con gli altri beni oggetto di vendita, con altezze tra circa ml.2.40 e ml.2.70 e superficie esterna lorda di circa mq.110, si compone di soggiorno/pranzo con cottura, due bagni, due camere, stanza armadi, disimpegno, ingresso/cucina, ripostiglio, due locali di sgombero, balcone di circa mq.3. Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via del Rio 16, Piano di Mommio  
Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via del Rio 16. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare lateralmente al fabbricato da Via del Rio n.16. L'appartamento, con altezze tra circa ml.2.10 e ml.2.90 e superficie esterna lorda di circa mq.96, si compone di disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno, camera, balcone di accesso di circa mq.2. Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore finale a base d'asta: € 562.650,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO (VALORE FINALE A BASE D'ASTA: € 562.650,00)

| Bene N° 1 - Ristorante  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:             | Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7953, Piano di Mommio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:     | Ristorante<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 5, Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Superficie | 305,70 mq |
| Descrizione:            | Unità immobiliare a destinazione commerciale ristorativa (bar e ristorante) posto al piano terreno e seminterrato di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civici n.7953 e n.7959. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede allo stesso da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione. Il fondo commerciale del piano terreno, con altezza prevalente di circa ml.2.85 e superficie esterna lorda di circa mq.265, si compone di zona bar di accesso, saletta, spogliatoio, banco pizzeria con forno, cucina, disimpegno e ripostigli, tre sale da pranzo, servizi igienici, resede esclusiva della superficie di circa mq.48. Il piano seminterrato a corredo, con accesso diretto interno dal fondo del piano terreno, ha altezza prevalente di circa ml.2.15 e superficie esterna lorda di circa mq.134, composto da tre vani cantina. Le pareti sono intonacate lisce nella parte a bar, con intonaco arriciato e rivestimento in legno nella parte a ristorante, parte intonacate e parte al grezzo nelle cantine. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura e parte in gres, parte in battuto di cemento nei vani cantina. La resede esclusiva esterna risulta pavimentata. Gli infissi prevalentemente in alluminio. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Stato di occupazione:   | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |

| Bene N° 2 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Massarosa (LU) - Via Sarzanese 7965, Piano di Mommio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 6, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 110,75 mq |
| Descrizione:             | Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via Sarzanese civico n.7965. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare da Via Sarzanese civico n.7965 da resede fronte strada comune con gli altri beni della presente relazione, sia da Via del Rio n.16. L'appartamento, attualmente suddiviso in due unità immobiliari, parzialmente insistenti in ampliamento sulla terrazza coperta comune con gli altri beni oggetto di vendita, con altezze tra circa ml.2.40 e ml.2.70 e superficie esterna lorda di circa mq.110, si compone di soggiorno/pranzo con cottura, due bagni, due camere, stanza armadi, disimpegno, ingresso/cucina, ripostiglio, due locali di sgombero, balcone di circa mq.3. Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |



|                              |                                                                                  |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stato di occupazione:</b> | Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dalla debitrice e dal figlio. |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

| Bene N° 3 - Appartamento       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Massarosa (LU) - Via del Rio 16, Piano di Mommio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 108, Sub. 7, Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 96,50 mq |
| <b>Descrizione:</b>            | Unità immobiliare a destinazione abitativa posta al piano secondo di un fabbricato sito nel Comune di Massarosa (Lu), frazione Piano di Mommio, Via del Rio 16. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è realizzato in muratura intonacata, copertura mista a capanna e falde, solai in laterizio. Si accede all'unità immobiliare lateralmente al fabbricato da Via del Rio n.16. L'appartamento, con altezze tra circa ml.2.10 e ml.2.90 e superficie esterna lorda di circa mq.96, si compone di disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, ripostiglio, bagno, camera, balcone di accesso di circa mq.2. Le pareti sono intonacate lisce, i pavimenti sono parquet laminato e monocottura, gli impianti sottotraccia. Il tutto in normale stato di conservazione ma con necessità di rinnovamenti. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - RISTORANTE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7953, PIANO DI MOMMIO

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LUCCA il 23/01/2023

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 96

Quota: 1/1

Importo: € 18.516,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.430,00

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LUCCA il 17/10/2024

Reg. gen. 17325 - Reg. part. 13116

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SARZANESE 7965, PIANO DI MOMMIO

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LUCCA il 23/01/2023

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 96

Quota: 1/1

Importo: € 18.516,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.430,00

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LUCCA il 17/10/2024

Reg. gen. 17325 - Reg. part. 13116

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DEL RIO 16, PIANO DI MOMMIO**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a LUCCA il 23/01/2023

Reg. gen. 1052 - Reg. part. 96

Quota: 1/1

Importo: € 18.516,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.430,00

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a LUCCA il 07/05/2024

Reg. gen. 7690 - Reg. part. 912

Quota: 1000/1000

Importo: € 546.994,36

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 273.497,18

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a LUCCA il 17/10/2024

Reg. gen. 17325 - Reg. part. 13116

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Beni Massarosa foglio 1 particella 108 subalterni 5,6,7.