

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	11
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	12



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	18
Lotto 2.....	19
Descrizione.....	20
Titolarità.....	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	22



Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2024 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.986,34	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.124,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano.....	31



All'udienza del 14/11/2024, il sottoscritto Geom. Pinelli Antonio, con studio in Via della Cavallerizza, 37 - 55100 - Lucca (LU), email geometra.pinelli@libero.it, PEC antonio.pinelli@geopec.it, Tel. 0583 467221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

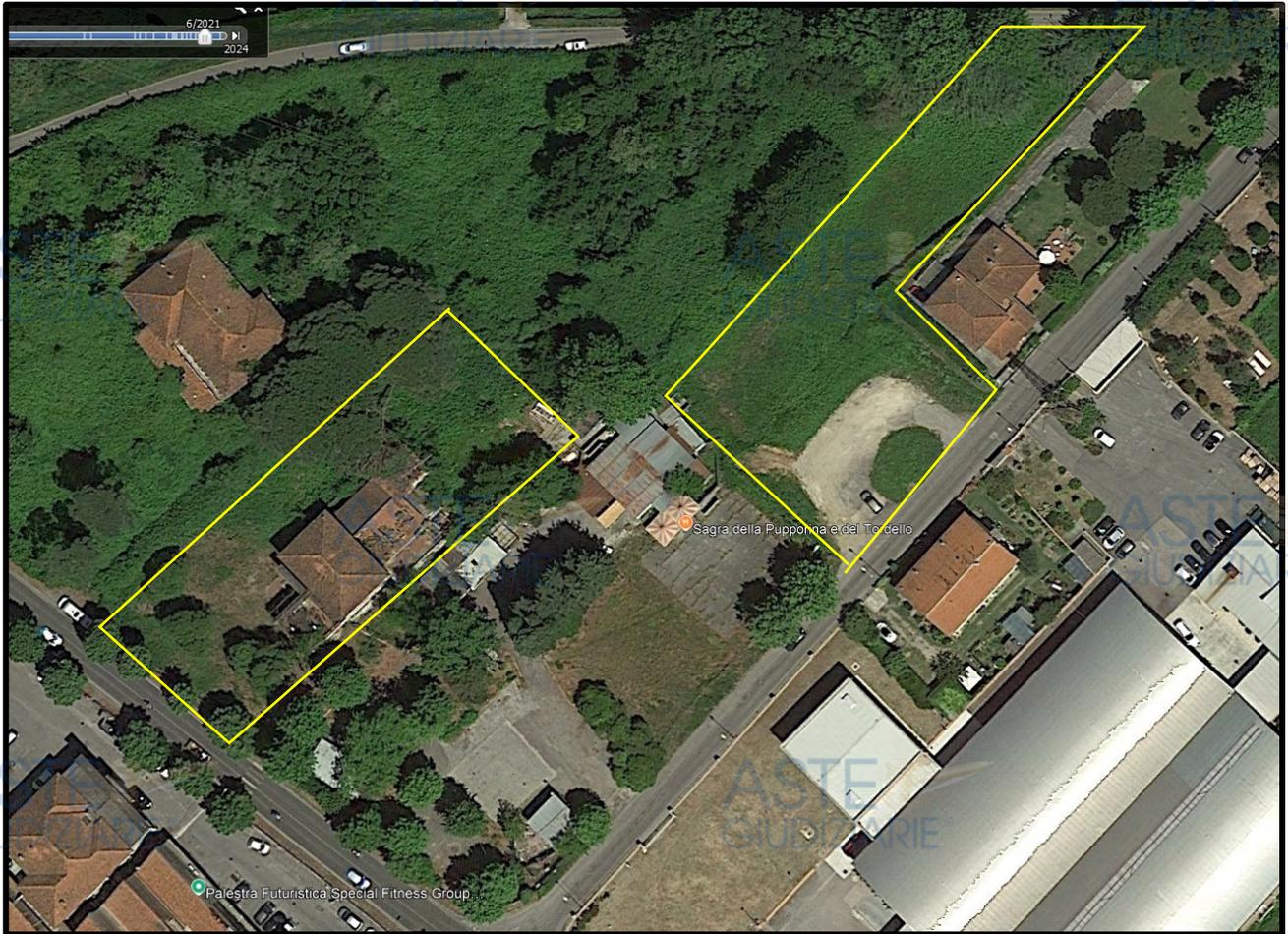
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su fabbricati in stato di abbandono ed in parte diruti già ad uso asilo e chiesa aziendali, corredati da terreno a giardino in parte recintato.

Il fabbricato venne realizzato nell'anno 1954 quale asilo con chiesa privati da un'azienda del posto, oggi in stato di abbandono da alcuni decenni. Si accede al complesso dalla via Sarzanese.

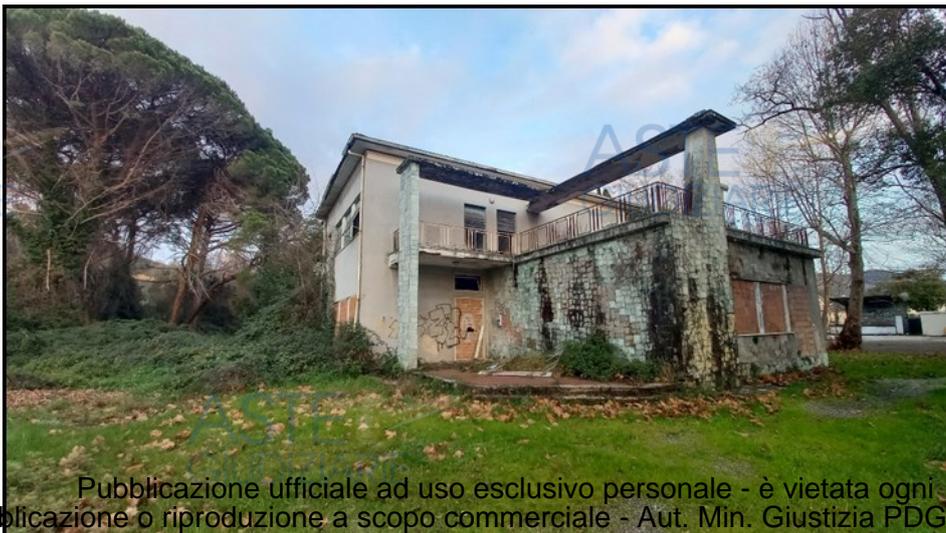
L'immobile si compone da un corpo di fabbrica ad uso chiesa, sul lato nord, ad un piano, attualmente privo di copertura, e da altro corpo di fabbrica, sul lato sud del complesso, di due piano fuori terra, con il piano primo parte a terrazza, già ad uso asilo ed attualmente privo di utilizzo ed in parte inaccessibile con parte della copertura crollata.

Esternamente il fabbricato si presenta in muratura intonacata ed in parte rivestita con elementi in pietra. il piano terreno è privo di infissi con le aperture tamponate per ragioni di sicurezza.

Internamente si presenta in stato di abbandono, smantellato negli elementi di arredo e nelle finiture con evidenti infiltrazioni dalla terrazza e dalla copertura.

Il tutto privo di impianti e allacciamenti.

L'altezza interna del corpo per asilo è di m.3.55 al piano terreno e di m.3.45 al piano primo mentre la chiesa ha un'altezza interna di 6.75.



**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA
DEMETRIO RONTANI**

I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su terreni limitrofi al complesso immobiliare per ex asilo e chiesa.

I terreni sono stati oggetto dello stesso piano di recupero e della stessa destinazione urbanistica

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567****BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA
DEMETRIO RONTANI**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Nella certificazione notarile è stata indicata una errata provenienza per i terreni di cui ai mappali 361, 362 e 365

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ.
BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA
DEMETRIO RONTANI**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Confinano al complesso edilizio, a nord mappali 403 e 360, ad est mappale 366 a sud via Sarzanese ad ovest mappale 855, tutti del foglio 53, salvo se altri o migliori.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Confinano ai terreni a nord via Vecchia, ad est mappale 812 a sud mappali 366 e 367 ad ovest mappale 360, salvo se altri o migliori.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali ex asilo PT	287,00 mq	338,00 mq	1	338,00 mq	3,55 m	T
locali ex asilo P1	108,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	3,45 m	1
ex chiesa	53,00 mq	62,00 mq	1,3	80,60 mq	6,80 m	T
locali sottotetto P1 di ridotta altezza	105,00 mq	119,00 mq	0,15	17,85 mq	0,00 m	1
terrazza	83,00 mq	83,00 mq	0,25	20,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				587,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				587,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione della consistenza dell'immobile, per la porzione a chiesa, è stato indicato un coefficiente di 1,3, in considerazione di un maggior valore di tale porzione anche in merito alla maggiore altezza.

Nella consistenza non sono state considerate le porzioni necessitanti di demolizione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreni	3630,00 mq	3630,00 mq	1	3630,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3630,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3630,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1501 Categoria C2 Cl.6 Superficie catastale 535 mq Rendita € 1.851,24

L'unità per asilo e chiesa con il circostante giardino risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Massarosa nel

- Foglio 53 dal mappale 1501, cat. C/2 classe 6, mq. 535, R.C. € 621,04, con la sup. catastale totale di mq.800, R.C. € 1.851,24

Ai fini della continuità catastale e delle trascrizioni si precisa che i dati catastali e il classamento derivano da

- variazione del classamento del 10.11.2011 n°LU0175234 (prot.40345.1/2011) ed in precedenza da

- dichiarazione di costituzione del 20.01.2011 n°LU0011030 (prot.357.1/2011) dal mappale 1501 terreni

- il precedente mappale 1501 terreni, Ente Urbano, deriva dall'originario mappale 359 per tipo mappale LU0242583 del 29.12.2010 (n°242583.1/2010)

Le relative planimetrie catastali rappresentano correttamente l'immobile all'attualità con classamento a magazzino.

Il tutto catastalmente intestato per i diritti di 1/3 al dante causa dell'esecutato in quanto non risulta presentata la relativa successione e le conseguenti volture.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1975 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 364 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.05.30 Reddito dominicale € 4,90 Reddito agrario € 3,28
Dal 23/12/1975 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 365 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.10 Reddito dominicale € 5,64 Reddito agrario € 3,78
Dal 23/12/1975 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 361 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.40 Reddito dominicale € 11,46 Reddito agrario € 7,68
Dal 23/12/1975 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 53, Part. 362 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.12.50 Reddito dominicale € 11,56 Reddito agrario € 7,75

I terreni risultano censiti al Catasto terreni del Comune di Massarosa nel

- Foglio 53 dal mappale 361, Sem. Irr. Classe 1, mq. 1240, R.D. € 11,46, R.A. € 7,68
- Foglio 53 dal mappale 362, Sem. Irr. Classe 1, mq. 1250, R.D. € 11,56, R.A. € 7,75
- Foglio 53 dal mappale 364, Sem. Irr. Classe 1, mq. 530, R.D. € 4,90, R.A. € 3,28
- Foglio 53 dal mappale 365, Sem. Irr. Classe 1, mq. 610, R.D. € 5,64, R.A. € 3,78

Il tutto catastalmente intestato per i diritti di 1/3 al dante causa dell'esecutato in quanto non risulta presentata la relativa successione e le conseguenti volture.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1501			C2	6	535	800 mq	1851,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il tutto catastalmente intestato per i diritti di 1/3 al dante causa dell'esecutato in quanto non risulta presentata la relativa successione e le conseguenti volture.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
53	361				Seminativo irriguo	1	00.12.40 mq	11,46 €	7,68 €	
53	362				Seminativo irriguo	1	00.12.50 mq	11,56 €	7,75 €	
53	364				Seminativo irriguo	1	00.05.30 mq	4,9 €	3,28 €	
53	365				Seminativo irriguo	1	00.06.10 mq	5,64 €	3,78 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il tutto catastalmente intestato per i diritti di 1/3 al dante causa dell'esecutato in quanto non risulta presentata la relativa successione e le conseguenti volture.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

- a) L'immobile non risulta essere dotato di certificazione energetica APE in corso di validità in quanto mai interessato da trasferimenti o locazioni.
b) Non sono presenti impianti elettrici o termoidraulici funzionanti ed allacciati alle linee di distribuzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione, in stato di abbandono ed in parte diruto. In particolare la chiesa risulta con la copertura crollata. Il giardino, in particolare sui lati nord ed ovest risulta inaccessibile in quanto incolto e invaso dai rovi, con presenza di pini di cui alcuni caduti anche sull'immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

I terreni risultano in parte mantenuti, non utilizzati a fini agricoli, ed in parte incolti

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Non esistono parti comuni o condominiali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Non esistono parti comuni o condominiali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Esternamente il fabbricato si presenta in muratura intonacata ed in parte rivestita con elementi in pietra. il piano terreno è privo di infissi con le aperture tamponate per ragioni di sicurezza. i solai sono in laterocementi con copertura a tetto in parte crollata. Internamente si presenta in stato di abbandono, smantellato negli elementi di arredo e nelle finiture con evidenti infiltrazioni dalla terrazza e dalla copertura. Il tutto privo di impianti e allacciamenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

I terreni con accesso da via Rontani, se pur non in aderenza, sono nell'immediata vicinanza dell'immobile ex asilo e chiesa, e parte dello stesso intervento urbanistico, pertanto vengono considerati come parte dello stesso lotto.

Trattasi di terreni già ad uso agricolo con una porzione, lungo la via Rontani, utilizzato da terzi come parcheggio.

i terreni sono attraversati da una linea aerea di elettrodotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1954 al 26/11/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zappelli	21/05/1954	23527	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	19/06/1954		2260
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 26/11/2017	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		

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.

Gli immobili risultano intestati al dante causa dell'esecutato, Signor **** Omissis ****, per i diritti di 1/3

- quanto al fabbricato e pertinenze per averlo edificato su terreno acquistato con atto Notaio Zappelli del 21.05.1954 rep. 23527 reg a Lucca il 07.06.1954 al n°3245 vol. 404, trascritto a Lucca il 19.06.1954 al n° 2260 RP

I beni complessivamente sono intestati all'esecutato per successione di **** Omissis ****, apertasi il 26.11.2017 (denuncia di successione non presentata) regolata da testamento pubblicato da Notaio Puccinelli del 20.12.2017 rep. 3569

Eredità accettata con beneficio di inventario con atto Notaio L. Loria del 05.03.2018 rep. 1987/1321 Trascritta a Lucca il 07.03.2018 al n°2621 RP.



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/06/1954 al 26/11/2017	**** Omissis ****	Notaio Matraia	07/06/1954	7839	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	17/10/1955		4222
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/07/1963 al 26/11/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Matraia	18/07/1963	11172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	26/07/1963		4560
Dal 26/11/2017	**** Omissis ****	SUCCESIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Gli immobili risultano intestati al dante causa dell'esecutato, Signor **** Omissis ****, per i diritti di 1/3

- quanto ai terreni mappali 361, 362 e 365 per atto Notaio Matraia di Viareggio del 04.10.1955 rep.7839 registrato a Viareggio il 08.10.1955 al n°475 vol.100, Trascritto a Lucca il 17.10.1955 al n° 4222 RP.

- quanto al terreno mappale 364 per atto Notaio Matraia 18.07.1963 rep. 11.172 registrato a Viareggio il 20.07.1963 al n° 169 vol.120, trascritto a Lucca il 26.07.1963 al n°4560 RP.

I beni complessivamente sono intestati all'esecutato per successione di **** Omissis **** apertasi il 26.11.2017 (denuncia di successione non presentata) regolata da testamento pubblicato da Notaio Puccinelli del 20.12.2017 rep. 3569

Eredità accettata con beneficio di inventario con atto Notaio L. Loria del 05.03.2018 rep. 1987/1321 Trascritta a Lucca il 07.03.2018 al n°2621 RP.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/02/2024

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2630

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/02/2024

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2630

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Il complesso edilizio, congiuntamente ai terreni limitrofi era parte di un più ampio Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico (UTPE 10 PR1 – ex Apice) approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 09/04/2019 a cui non hanno fatto seguito le relative pratiche attuative e che risulta ad oggi decaduto.

Pertanto nel Regolamento Urbanistico vigente e relative varianti i fabbricati e l'area rappresentati dal mappale 1501 risultano attualmente inseriti in zona

- AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

il terreno rappresentato dal mappale 361 è inserito

- Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

- Parte in zona Viabilità esistente

(assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968)

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Il complesso edilizio, congiuntamente ai terreni limitrofi era parte di un più ampio Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico (UTPE 10 PR1 – ex Apice) approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 09/04/2019 a cui non hanno fatto seguito le relative pratiche attuative e che risulta ad oggi decaduto.

Pertanto nel Regolamento Urbanistico vigente e relative varianti i fabbricati e l'area rappresentati dal terreno rappresentato dal mappale 361 è inserito

- Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

- Parte in zona Viabilità esistente (assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968)

i terreni rappresentati dai mappali 362 e 364 sono inseriti

- Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

- Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

il terreno rappresentato dal mappale 365 è inserito

- Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

- Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968)

- Parte in zona Viabilità di progetto (assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968)

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

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

Il fabbricato per asilo e chiesa risulta essere stato edificato a seguito del Permesso di Costruzione n°159 del 29.10.1954, successivamente non è stato oggetto di altre pratiche rintracciabili negli archivi comunali.

Il complesso edilizio, congiuntamente ai terreni limitrofi era parte di un più ampio Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico (UTPE 10 PR1 – ex Apice) approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 09/04/2019 a cui non hanno fatto seguito le relative pratiche attuative e che risulta ad oggi decaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Durante il sopralluogo effettuato all'immobile per quanto possibile, data l'inaccessibilità dello stesso per le condizioni di sicurezza, sono state verificate sia la sagoma la distribuzione e riscontrate alcune quote il fabbricato.

Da quanto rilevato sono state individuate alcune lievi difformità dimensioni e distributive interne oltre

all'ampliamento della terrazza sul fronte sud. Difformità rientranti nei parametri di tolleranza e comunque già rilevate dal tecnico comunale in fase di sopralluogo del 15.10.1955 in quanto segnate a matita sugli elaborati rilevati dall'archivio comunale.

Sono state inoltre rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di un vano ad un piano in ampliamento di collegamento tra chiesa ed asilo. Tale difformità risulta non sanabile e se ne prevede la rimessa in pristino tramite demolizione per la quale si può stimare un costo forfettario di € 5.000,00.

- Realizzazione di un piccolo fabbricato per ripostiglio posto sul confine nord del lotto. Tale difformità risulta non sanabile e se ne prevede la rimessa in pristino tramite demolizione per la quale si può stimare un costo forfettario di € 6.000,00.

Inoltre non è stata rintracciata nessuna pratica per la realizzazione della recinzione, opera sanabile per la quale si prevede un costo sanzionatorio di €2.500,00. L'importo di tale sanzione potrebbe variare a seguito dell'esame della pratica da parte dei tecnici comunali.

Si precisa che le verifiche e gli accertamenti eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici non potendo valutare la legittimità degli stessi.

Da precisare, inoltre, che le eventuali valutazioni di sanabilità delle opere sono state effettuate in base agli atti autorizzativi o catastali rilevati dal perito e da quanto emerso dai sopralluoghi. In base a tali informazioni è stato effettuato un incontro con tecnico comunale per la valutazione dello stato. Le indicazioni ottenute sono indicative e non definitive, in quanto per potersi esprimere in merito alla effettiva sanabilità delle opere, l'Amministrazione Comunale necessita di un dettagliato rilievo dei manufatti, di elaborati grafici, di dichiarazioni statiche, di dichiarazioni da parte dei proprietari attuali o precedenti oltre che dell'acquisizione eventuale dei pareri necessari in base all'entità delle opere (polizia municipale, area urbanistica, genio civile, Sovrintendenza etc.) e quant'altro necessario per identificare chiaramente le opere e l'epoca di realizzazione delle stesse. Documentazioni e pratiche non relative ad una esecuzione immobiliare ma producibili solo dai diretti interessati e comunque non rientranti nel mandato dello scrivente. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

I terreni erano parte di un più ampio Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico (UTPE 10 PR1 – ex Apice) approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 09/04/2019 a cui non hanno fatto seguito le relative pratiche attuative e che risulta ad oggi decaduto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

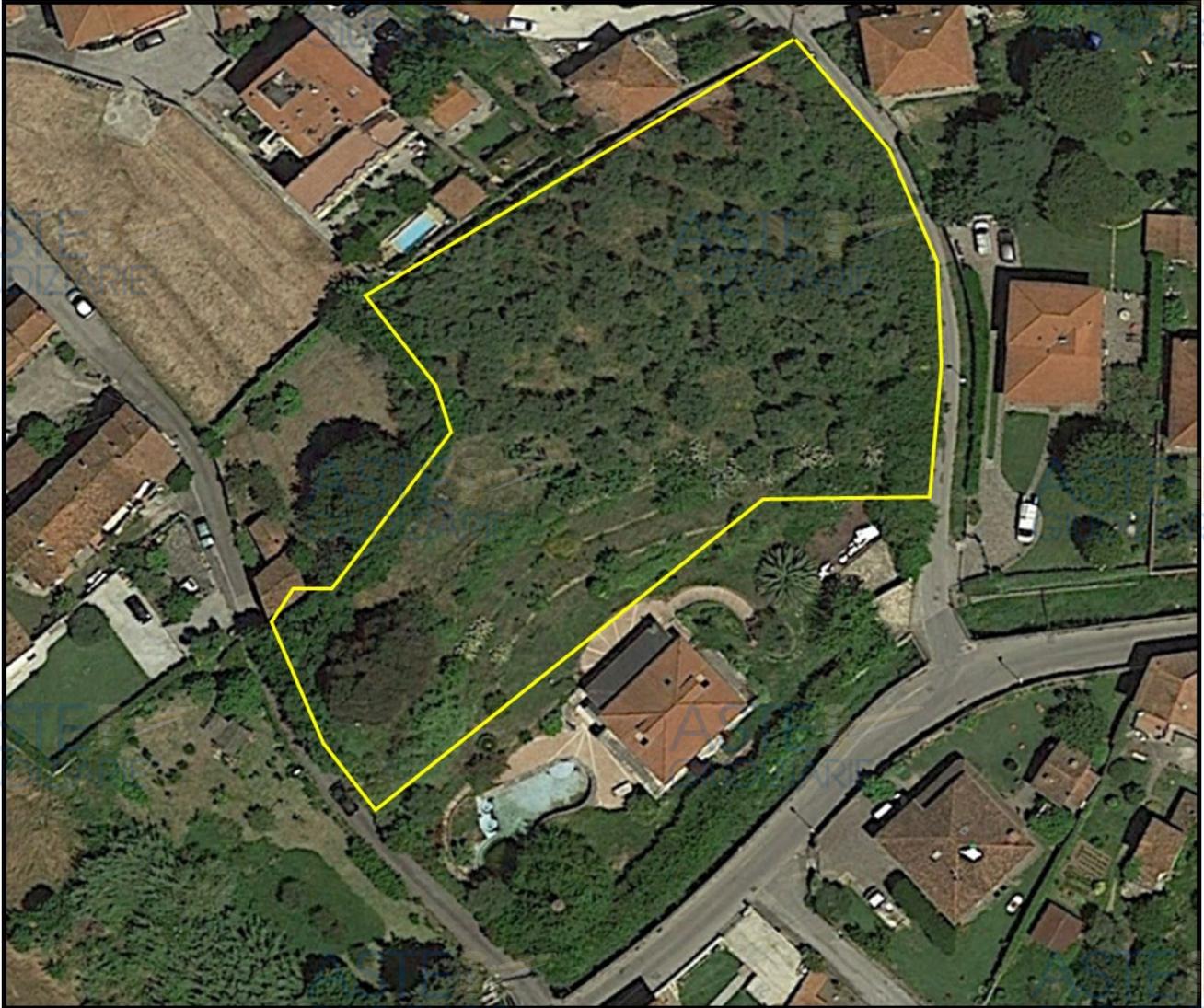


BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA DEMETRIO RONTANI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano

DESCRIZIONE

Diritti dell'intero della piena proprietà su terreni ad uso giardino, resede ed oliveto, posti all'interno della chiusa di una villa di proprietà di terzi, della complessiva superficie catastale di mq.3.772. Attualmente vi si accede tramite il cancello e la resede della villa con ingresso dal civico numero 13 di via delle Querce, senza altre possibilità di accesso carrabile o pedonale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I terreni, sia per la parte a giardino che per quella a oliveto sono posti in posizione collinare in parte ad elevata pendenza e risultano completamente incolti ed in stato di abbandono.

Per la situazione orografica risulta di difficile realizzazione un accesso carrabile dalla confinante via della Quercia, mentre è possibile realizzare un accesso pedonale da uno stradello pedonale posto a nord della chiusa.

Completezza documentazione ex art. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Confini

Confinano al lotto, a nord via delle Querce, ad est mappale 752, a sud via Casa Biagi, ad ovest mappale 749 e stradello pedonale, tutti del foglio 48, salvo se altri o migliori.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreni	3772,00 mq	3772,00 mq	1	3772,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3772,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3772,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1975 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 751 Qualità Seminativo arborato

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.21.10 Reddito dominicale € 10,90 Reddito agrario € 6,54
Dal 13/05/2014 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 48, Part. 1248 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.16.62 Reddito dominicale € 15,45 Reddito agrario € 12,88

Ai fini della continuità catastale e delle trascrizioni si precisa che il mappale 1248 deriva dal mappale 750 per frazionamento del 13.05.2004 prot. LU0057594 (n.57594.1/2004)

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
48	751				Seminativo arborato	2	00.21.10 mq	10,9 €	6,54 €		
48	1248				Vigneto	1	00.16.62 mq	15,45 €	12,88 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il tutto catastalmente intestato per i diritti di 1/1 al dante causa dell'esecutato in quanto non risulta presentata la relativa successione e le conseguenti volture.

STATO CONSERVATIVO

I terreni, sia per la parte a giardino che per quella a oliveto sono posti in posizione collinare in parte ad elevata pendenza e risultano completamente incolti ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

attualmente non esistono parti comuni ma si precisa che si accede ai terreni solo tramite proprietà di terzi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
Dal 03/07/1954 al 26/11/2017	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	11/09/1954		3280
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del registro di Viareggio	27/10/1954	16	190		
Dal 15/09/1988 al 26/11/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio F. Rizzo	15/09/1988	168855	16731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	23/09/1988		8449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2017	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Gli immobili risultano intestati al dante causa dell'esecutato, **** Omissis ****, per i diritti dell'intero della piena proprietà come segue

- quanto ai diritti di 1/3 per successione al padre **** Omissis ****, apertasi a Massarosa il 03.07.1954 registrata a Viareggio il 27.10.1954 al n°16 vol 190, trascritta a Lucca il 20.10.1955 al n°289 RP, regolata da testamento olografo Notaio M. Matraia del 04.09.1954 rep. 7374 registrato a Viareggio il 09.09.1954 al n° 310 vol 98, Trascritto a Lucca il 11.09.1954 al n° 3280 RP.

Eredità accettata tacitamente in parte con atto Notaio G Piva del 27.05.2008 rep.57150/10915, trascritta a Lucca il 05.06.2024 al n°7227 RP.

- quanto ai rimanenti diritti di 2/3 per atto Notaio F. Rizzo del 15.09.1988 rep. 168.855 racc. 16.731 trascritto a Lucca il 23.09.1988 al n° 8449 RP.

I beni complessivamente sono intestati all'esecutato per successione di **** Omissis **** apertasi il 26.11.2017 (denuncia di successione non presentata) regolata da testamento pubblicato da Notaio Puccinelli del 20.12.2017 rep. 3569

Eredità accettata con beneficio di inventario con atto Notaio L. Loria del 05.03.2018 rep. 1987/1321 Trascritta a Lucca il 07.03.2018 al n°2621 RP.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 28/02/2024
Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2630
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico vigente e relative varianti i terreni risultano attualmente così classificati
mappale 751

Parte in zona BB – Lotti liberi per l'edificazione di completamento
(assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale
(assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B1 – Insediamenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti
(assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale
(assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona Viabilità esistente
(assimilabile a Zona " F " ai sensi del DM 1444/1968)

mappale 1248

Parte in zona BB – Lotti liberi per l'edificazione di completamento
(assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale
(assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B1 – Insediamenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti
(assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)

Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale
(assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968)

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

Gli immobili SONO posti in zona di vincolo idrogeologico

Si precisa che le previsioni urbanistiche sopraindicate e rilevate dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 11.02.2025, in particolare la BB10.7 risulta decaduta ai sensi dell'art 95 comma 11 della legge regionale 65/14 a decorrere dal 31/03/2024 e per la stessa valgono le disposizioni di cui all'art 105 della citata legge regionale, come segnalato dal Funzionario del Comune di Massarosa, e pertanto privi di qualsiasi potenzialità edificatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Vengono individuati due lotti in quanto trattasi di beni posto in differenti zone e con diritti diversi

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225
I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su fabbricati in stato di abbandono ed in parte diruti già ad uso asilo e chiesa aziendali, corredati da terreno a giardino in parte recintato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 88.071,19
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani
I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su terreni limitrofi al complesso immobiliare per ex asilo e chiesa. I terreni sono stati oggetto dello stesso piano di recupero e della stessa destinazione urbanistica
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 361, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 362, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 364, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 365, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 30.246,97

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225	587,20 mq	450,00 €/mq	€ 264.240,00	33,33%	€ 88.071,19
Bene N° 2 - Terreno Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani	3630,00 mq	25,00 €/mq	€ 90.750,00	33,33%	€ 30.246,97
Valore di stima:					€ 118.318,16

Valore di stima: € 118.318,16

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 101.986,34

LOTTO 1

COMPLESSO PER EX ASILO E CHIESA IN COMUNE DI MASSAROSA FRAZIONE BOZZANO E TERRENI LIMITROFI

Date le caratteristiche degli immobili, sia per destinazione che per condizioni, non è stato possibile sul mercato, o tra compravendite già effettuate, individuare dei beni comparabili. Analogamente non

esistono parametri riferibili nei valori OMI.

Per attinenza alle condizioni reali è stato considerato un valore unitario riferibile ad un immobile non residenziale necessitante di completa ristrutturazione.

Nella valutazione è stata considerata la posizione, la situazione urbanistica, nonché la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie, con una conseguente appetibilità di mercato.

Al valore ottenuto verranno fatte le detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile indicate in perizia.

I parametri di ragguaglio per il calcolo delle superfici commerciali utilizzati sono i seguenti

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA LORDA

piano terreno

locali ex asilo	mq.	338	coef di correzione	100%	=mq.	338,00
ex chiesa	mq.	62	coef di correzione	130%	=mq.	80,60
ingresso	mq.	19	coef di correzione	0%	=mq.	0,00
						418,60

piano primo

locali ex asilo	mq.	144	coef di correzione	100%	=mq.	144,00
a detrarre scale	mq.	-14	coef di correzione	100%	=mq.	-14,00
sottotetti a ridotta altezza	mq.	119	coef di correzione	15%	=mq.	17,85
terrazza	mq.	83	coef di correzione	25%	=mq.	20,75
						168,60

**totale superficie
ragguagliata**

mq. 587,20

Nella valutazione della consistenza dell'immobile, per la porzione a chiesa, è stato indicato un coefficiente di 1,3, valutando un maggior valore di tale porzione anche in merito alla maggiore altezza.

Nella consistenza non sono state valutate le porzioni necessitanti di demolizione.

E' da ritenersi pertanto attendibile, come valore unitario di mercato per mq. lordo, per l'immobile, un massimo di € 450,00.

Si precisa che tale valore unitario è comprensivo del valore del giardino/resede considerandolo percentualmente ricompreso nel valore dell'immobile.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali più specificamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Valore dell'immobile

sup. commerciale mq.587,20 x €/mq. 450,00 = € 264.240,00
per i diritti di 1/3 € 88.071,19

DETRAZIONI

da tale valore dovranno essere detratti il costo dell'adeguamento dell'immobile ed il costo delle sanzioni per la sanatoria.

spese di demolizione ed adeguamenti - € 11.000,00

costo sanzioni sanatoria (a corpo) - € 2.500,00

per i diritti di 1/3 - € 13.500,00

- € 4.500,00

Si precisa che le detrazioni per la regolarizzazione urbanistica pari a €13.500,00 corrispondono per i diritti di 1/3 a €4.500,00.

Pertanto

Valore di mercato diritti di 1/3 € 88.071,19

oneri di regolarizzazione urbanisti per 1/3 € - 4.500,00

valore di stima fabbricati € 83.571,19

Per quanto riguarda i terreni limitrofi al complesso immobiliare, essendo gli stessi parte di un piano attuativo che coinvolge un più ampio lotto comprensivo di più fabbricati e terreni, che anche se ad oggi decaduto è soggetto a possibilità di rinnovo, si ritiene di non valutarli quali terreni agricoli di pianura e non come terreni edificabili ma come aree pertinenziali a complessi edilizi considerando un valore unitario di € 25,00 a mq.

Sup. catastale complessiva mq. 3630 x €/mq. 25,00 = € 90.750,00
per i diritti di 1/3 € 30.246,97

valutazione complessiva lotto 1 per i diritti di 1/3

1 - complesso edilizio € 83.571,19
2 - terreni € 30.246,97
valore complessivo lotto 1 (1/3) € 113.818,17

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 10% per il prezzo di vendita.

diritti di 1/3 € 113.818,17
riduzione per vizi occulti 10% su € 113.818,17 € -11.831,82
PREZZO DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) € 101.986,35

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano
Diritti dell'intero della piena proprietà su terreni ad uso giardino, resede ed oliveto, posti all'interno della chiusa di una villa di proprietà di terzi, della complessiva superficie catastale di mq.3.772. Attualmente vi si accede tramite il cancello e la resede della villa con ingresso dal civico numero 13 di via delle Querce, senza altre possibilità di accesso carrabile o pedonale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 751, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 1248, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.440,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano	3772,00 mq	20,00 €/mq	€ 75.440,00	100,00%	€ 75.440,00
Valore di stima:					€ 75.440,00

Valore di stima: € 75.440,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 64.124,00



LOTTO 2

TERRENI IN COMUNE DI MASSAROSA FRAZIONE BOZZANO VIA DELLE QUERCE 13

I terreni oggetto di valutazione sono porzione di un giardino di una villa di cui sono sempre stati pertinenza prima della cessione forzata dell'immobile e di parte del parco. Pertanto trattasi di terreni ad uso giardino ed oliveto parte di un parco.

Attualmente risultano privi di una propria potenzialità edificatoria.

Nella valutazione dei beni è stato considerato che trattasi di terreni parte di un giardino pertanto si è ritenuto congruo considerare un valore intermedio pari a € 20,00 a mq.

Sup. catastale complessiva mq. 3772 x €/mq. 20,00 = € 75.440,00

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 15% per il prezzo di vendita.

diritti dell'intero

riduzione per vizi occulti 15% su € 75.440,00

PREZZO DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

€ 75.440,00

€ -11.316,00

€ 64.124,00

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 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Pinelli Antonio



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225
.I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su fabbricati in stato di abbandono ed in parte diruti già ad uso asilo e chiesa aziendali, corredati da terreno a giardino in parte recintato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, congiuntamente ai terreni limitrofi era parte di un più ampio Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico (UTPE 10 PR1 – ex Apice) approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 09/04/2019 a cui non hanno fatto seguito le relative pratiche attuative e che risulta ad oggi decaduto. Pertanto nel Regolamento Urbanistico vigente e relative varianti i fabbricati e l'area rappresentati dal mappale 1501 risultano attualmente inseriti in zona - AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) il terreno rappresentato dal mappale 361 è inserito - Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) - Parte in zona Viabilità esistente (assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani
I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su terreni limitrofi al complesso immobiliare per ex asilo e chiesa. I terreni sono stati oggetto dello stesso piano di recupero e della stessa destinazione urbanistica
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 361, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 362, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 364, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 365, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il complesso edilizio, congiuntamente ai terreni limitrofi era parte di un più ampio Piano Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico (UTPE 10 PR1 – ex Apice) approvato con delibera di Consiglio Comunale n°43 del 09/04/2019 a cui non hanno fatto seguito le relative pratiche attuative e che risulta ad oggi decaduto. Pertanto nel Regolamento Urbanistico vigente e relative varianti i fabbricati e l'area rappresentati dal terreno rappresentato dal mappale 361 è inserito - Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) - Parte in zona Viabilità esistente (assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968) i terreni rappresentati dai mappali 362 e 364 sono inseriti - Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) - Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) il terreno rappresentato dal mappale 365 è inserito - Parte in zona AGT – Varianti al R.U. recepite e confermate dalla Variante Generale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) - Parte in zona B2 – Insediamenti recenti a bassa complessità tipologica e formale (assimilabile a Zona “ B ” ai sensi del DM 1444/1968) - Parte in zona Viabilità di progetto (assimilabile a Zona “ F ” ai sensi del DM 1444/1968) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico
- **Prezzo base d'asta: € 101.986,34**



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano Diritti dell'intero della piena proprietà su terreni ad uso giardino, resede ed oliveto, posti all'interno della chiusa di una villa di proprietà di terzi, della complessiva superficie catastale di mq.3.772. Attualmente vi si accede tramite il cancello e la resede della villa con ingresso dal civico numero 13 di via delle Querce, senza altre possibilità di accesso carrabile o pedonale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 751, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 1248, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente e relative varianti i terreni risultano attualmente così classificati mappale 751 Parte in zona BB – Lotti liberi per l'edificazione di completamento (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona B1 – Insedimenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona B2 – Insedimenti recenti a bassa complessità tipologica e formale (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona Viabilità esistente (assimilabile a Zona " F " ai sensi del DM 1444/1968) mappale 1248 Parte in zona BB – Lotti liberi per l'edificazione di completamento (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona E7 – Aree di valore paesaggistico e ambientale (assimilabile a Zona " E " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona B1 – Insedimenti recenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968) Parte in zona B2 – Insedimenti recenti a bassa complessità tipologica e formale (assimilabile a Zona " B " ai sensi del DM 1444/1968) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Gli immobili SONO posti in zona di vincolo idrogeologico Si precisa che le previsioni urbanistiche sopraindicate e rilevate dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massarosa in data 11.02.2025, in particolare la BB10.7 risulta decaduta ai sensi dell'art 95 comma 11 della legge regionale 65/14 a decorrere dal 31/03/2024 e per la stessa valgono le disposizioni di cui all'art 105 della citata legge regionale, come segnalato dal Funzionario del Comune di Massarosa, e pertanto privi di qualsiasi potenzialità edificatoria.

Prezzo base d'asta: € 64.124,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.986,34

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, Via Sarzanese cn. 1225		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1501, Categoria C2	Superficie	587,20 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione, in stato di abbandono ed in parte diruto. In particolare la chiesa risulta con la copertura crollata. Il giardino, in particolare sui lati nord ed ovest risulta inaccessibile in quanto incolto e invaso dai rovi, con presenza di pini di cui alcuni caduti anche sull'immobile.		
Descrizione:	I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su fabbricati in stato di abbandono ed in parte diruti già ad uso asilo e chiesa aziendali, corredati da terreno a giardino in parte recintato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Fraz. Bozzano, via Demetrio Rontani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 361, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 362, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 364, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 53, Part. 365, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	3630,00 mq
Stato conservativo:	I terreni risultano in parte mantenuti, non utilizzati a fini agricoli, ed in parte incolti		
Descrizione:	I diritti di un terzo (1/3) della piena proprietà su terreni limitrofi al complesso immobiliare per ex asilo e chiesa. I terreni sono stati oggetto dello stesso piano di recupero e della stessa destinazione urbanistica		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.124,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - via della Quercia 13, Bozzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 751, Qualità Seminativo arborato - Fg. 48, Part. 1248, Qualità Vigneto	Superficie	3772,00 mq
Stato conservativo:	I terreni, sia per la parte a giardino che per quella a oliveto sono posti in posizione collinare in parte ad elevata pendenza e risultano completamente incolti ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Diritti dell'intero della piena proprietà su terreni ad uso giardino, resede ed oliveto, posti all'interno della chiusa di una villa di proprietà di terzi, della complessiva superficie catastale di mq.3.772. Attualmente vi si accede tramite il cancello e la resede della villa con ingresso dal civico numero 13 di via delle Querce, senza altre possibilità di accesso carrabile o pedonale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ.
BOZZANO, VIA SARZANESE CN. 1225

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/02/2024

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2630

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - FRAZ. BOZZANO, VIA
DEMETRIO RONTANI

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/02/2024

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2630

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA DELLA QUERCIA 13,
BOZZANO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 28/02/2024

Reg. gen. 3507 - Reg. part. 2630

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

