
TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dini Lino, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	8
Precisioni	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	9

Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2025 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.183,00	18

All'udienza del 22/01/2026, il sottoscritto Arch. Dini Lino, con studio in Via dei Filatori, 8 - 55100 - Lucca (LU), email linodini@alice.it, PEC dini.lino@pec.architettilucca.it, Tel. 3356618627, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Fondo per negozio costituito da accesso porticato, due stanze per vendita oltre a servizio igienico e ripostiglio. È dotato di una cantina, in pessime condizioni, al piano seminterrato raggiungibile da percorso tergale esterno. Di fronte al complesso ci sono dei parcheggi e la zona è dotata di acquedotto, energia elettrica, fognature. Non c'è l'allaccio al gas metano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Indirizzo riportato in visura catastale genericamente VIA LODOVICA snc

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Manufatto precario in lamiera coperto in eternit

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

IN alcuni documenti indirizzo riportato Loc. Le Piaggie

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGHO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGHO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGHO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGHO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Resede comune sui lati nord, est e sud per il negozio

Terreno sui lati nord, est e sud, altra proprietà sul lato ovest per il magazzino-cantina

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Beni stessa ditta sui quattro lati

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	82,71 mq	93,53 mq	1	93,53 mq	3,73 m	terra
Loggia	69,50 mq	69,50 mq	0,40	27,80 mq	3,00 m	terra
Cantina	30,00 mq	39,17 mq	0,20	7,83 mq	2,25 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				129,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,80 mq	20,80 mq	0,50	10,40 mq	2,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				10,40 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	10,40 mq	

Altezze interne da ca 2,20 a 2,60 (colmo)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2008 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 981, Sub. 11 Categoria D8 Rendita € 546,00
Dal 23/12/2009 al 23/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 981, Sub. 14 Categoria C1 Cl.7, Cons. 78 Superficie catastale 78 mq Rendita € 620,37
Dal 21/09/2012 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 981, Sub. 14 Categoria C1 Cl.7, Cons. 78 Superficie catastale 78 mq Rendita € 620,37
Dal 09/11/2015 al 21/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 981, Sub. 14 Categoria C1 Superficie catastale 78 mq Rendita € 620,37 Piano terra e seminterrato
Dal 09/11/2015 al 01/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 981, Sub. 14 Categoria C1 Cl.7, Cons. 78 Superficie catastale 78 mq Rendita € 620,37 Piano terra e seminterrato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 20/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 4427 Categoria C6 Cl.5, Cons. 20 Superficie catastale 20 mq Rendita € 17,56

	Piano terra
--	-------------

L'area scoperta e coperta del fabbricato è identificata al Catasto terreni, foglio 20 part. 4427 (ex particella 284) ente urbano mq 22 senza rendita

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	981	14		C1	5	85	85 mq	491,67 €	terra e seminterato	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	4427			C6	5	20	20 mq	17,56 €	terra	

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

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Il manufatto è raggiungibile tramite viabilità comune sul retro del comparto

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Piano terreno con destinazione negozio in buone condizioni tali da consentire lo svolgimento di un'attività commerciale

Cantina seminterrata fatiscente al limite dell'inagibilità

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Manufatto precario in cattivo stato e coperto in eternit

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

L'immobile è inserito in un comparto di abitazioni e negozi, con resede-parcheggi e viabilità comune, posti sulla via Ludovica - via I Maggio

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Il manufatto è inserito sul retro di un comparto di abitazioni e negozi, con resede-parcheggi e viabilità comune, posti sulla via Ludovica - via I Maggio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Vedi nota di trascrizione allegata

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Vedi note di trascrizione allegate

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

ESPOSIZIONE su tre lati nord-est-sud

ALTEZZA UTILE INTERNA da 3,73 a 2,89 negozio e loggiato; cantina ca 2,25

STRUTTURE VERTICALI muratura a telaio in ca con tamponamenti in laterizio

SOLAIO in latero cemento

COPERTURA E MANTO DI COPERTURA in latero cemento; gronda e tetto da rivedere

PARETI ESTERNE E INTERNE esternamente da recuperate con notevoli segnali di umidità; internamente il corretto stato di manutenzione

PAVIMENTAZIONE INTERNA in gres nell'attività commerciale; non presente nella cantina

INFISSI in metallo/alluminio o similari

IMPIANTI nel negozio presenti impianto elettrico sfilabile e impianto di condizionamento; nella cantina impianti pressochè assenti

TERRENO POSTI AUTO resede esterna asfaltata sulla via Ludovica comune ad altre attività destinata a parcheggio

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Manufatto precario in lamiera coperto in eternit in cattivo stato di conservazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/01/2009
- Scadenza contratto: 21/12/2026
- Scadenza disdetta: 21/06/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Fondo locato a negozio di articoli sportivi con canone mensile iniziale di € 800,00 rivalutato annualmente del 75% sulla base della variazione annuale istat. Risulta non pagata l'imposta di registro al tempo del primo rinnovo dei sei anni (2014) e anche il seguente (2020). Il canone mensile mai rivalutato, vista la posizione dell'attività e le condizioni generali del mercato risulta, a parere dello scrivente, congruo.

VEDI DOCUMENTO ALLEGATO

Canoni di locazione

Il canone è rimasto fisso e mai rivalutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2009 al 06/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE 1/1 nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT FRANCESCO DE STEFANO	06/10/2005	25399	7585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO	21/10/2005	21130	11775
		Registrazione			
Dal 11/12/2009 al 23/03/2026	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Risulta trascritta in data 21/01/2006 al n. 780 di formalità atto di opposizione a donazione ex art. 563 c.c. da parte del coniuge del donante nata a Lucca il dell'altra figlia
 A nata a Borgo a Mozzano il Con successivo atto Not. A. Panzera di Argelato (BO) in data 29/11/2018 rep 2637/19490, annotato di inefficacia totale a margine della detta trascrizione di opposizione in data 20/12/2018 al n. 2701 di formalità, CON IL CONSENSO DI HA
 RINUNCIATO PER SE' E PER LA COMUNE DANTE CAUSA AD OGNI DIRITTO INERENTE
 L'OPPOSIZIONE FORMULATA AI SENSI ART 563 4 COMMA DEL C. C.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGHO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2009 al 10/10/2005	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE 1/1 nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT FRANCESCO DE STEFANO	06/10/2005	25409	7590
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO	21/10/2005	21131	11776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/12/2009 al 23/03/2026	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta in data 21/01/2006 al n. 781 di formalità atto di opposizione a donazione ex art. 563 c.c. da parte del coniuge del donante nata a Lucca il e dell'altra figlia
 nata a Borgo a Mozzano il . Con successivo atto Not. A. Panzera di Argelato (BO) in data 29/11/2018 rep 2637/19490, annotato di inefficacia totale a margine della detta trascrizione di opposizione in data 20/12/2018 al n. 2701 di formalità, CON IL CONSENSO DI HA
 RINUNCIATO PER SE' E PER LA COMUNE DANTE CAUSA AD OGNI DIRITTO INERENTE

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali**

Trascritto a Lucca il 18/12/2018

Reg. gen. 19785 - Reg. part. 13955

Note: Diritti reciproci di passo a seguito acquisto di area servizio da parte di (vedi titolo)

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/12/2025

Reg. gen. 21344 - Reg. part. 16141

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITÀ SPIAGGIE SNC

Trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali**

Trascritto a Lucca il 04/06/2019

Reg. gen. 8989 - Reg. part. 6494

Note: vedi nota allegata

- **Costituzione di diritti reali**

Trascritto a Lucca il 04/06/2019

Reg. gen. 8988 - Reg. part. 6493

Note: vedi nota allegata

- **Costituzione di diritti reali**

Trascritto a Lucca il 04/06/2019

Reg. gen. 8987 - Reg. part. 6492

Note: vedi nota allegata

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/12/2025

Reg. gen. 21344 - Reg. part. 16141

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - VIA I MAGGIO N. 80

L'immobile risulta agibile.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 27/05/2008 prat. SUAP 63/08 prot. 8937 succ. variante del 02/12/2008 prot. 21587.

Presenti certificato di conformità e ultimazione lavori oltre agibilità tutto in data 24/12/2008. IMMOBILE CONFORME, VEDI DOCUMENTAZIONE

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A BORGIO A MOZZANO (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC

Il manufatto è stato oggetto di Domanda di Condono Edilizio n. 230/86 del 02/05/1986 prot. 5165. In data 19/03/1988 è stata presentata una prima integrazione.

In data 12/03/1996 sono stati aggiunti all'istanza ulteriori documenti e con prot. 2517 del 02/02/2006 il Comune di Borgio a Mozzano ha inviato alla proprietario una DIFFIDA e ULTIMO SOLLECITO.

Il 7 gennaio 2011 la sig.ra ha inviato lettera all'amministrazione comunale adducendo ostacoli nella presentazione delle richieste di integrazioni.

Lo scrivente ritiene che il bene, in considerazione dello stato di conservazione e la situazione urbanistica sia privo di valore, e che anzi vada considerato un onere di smaltimento dei materiali al fine di rimuoverlo.

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.

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

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80
 Fondo per negozio costituito da accesso porticato, due stanze per vendita oltre a servizio igienico e ripostiglio. È dotato di una cantina, in pessime condizioni, al piano seminterrato raggiungibile da percorso tergale esterno. Di fronte al complesso ci sono dei parcheggi e la zona è dotata di acquedotto, energia elettrica, fognature Non c'è l'allaccio al gas metano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 981, Sub. 14, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 116.244,00
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC
 Manufatto precario in lamiera coperto in eternit
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4427, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Come già detto in altro punto della perizia il manufatto è privo di valore, viene stimato un costo di smaltimento essendo costituito da parti fatiscenti in eternit

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80	129,16 mq	900,00 €/mq	€ 116.244,00	100,00%	€ 116.244,00
Bene N° 2 - Posto auto Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC	10,40 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 116.244,00

Valore di stima: € 116.244,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione come da nomina	25,00	%
Rimessa in pristino area box lamiera e eternit compreso smaltimento a discarica autorizzata	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 82.183,00



Applicazione dei VALORI OMI adattati alla situazione di mercato e allo stato di conservazione



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 08/04/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dini Lino



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80
Fondo per negozio costituito da accesso porticato, due stanze per vendita oltre a servizio igienico e ripostiglio. È dotato di una cantina, in pessime condizioni, al piano seminterrato raggiungibile da percorso tergale esterno. Di fronte al complesso ci sono dei parcheggi e la zona è dotata di acquedotto, energia elettrica, fognature Non c'è l'allaccio al gas metano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 981, Sub. 14, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC
Manufatto precario in lamiera coperto in eternit
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4427, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 82.183,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.183,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - VIA I MAGGIO N. 80		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 981, Sub. 14, Categoria C1	Superficie	129,16 mq
Stato conservativo:	Piano terreno con destinazione negozio in buone condizioni tali da consentire lo svolgimento di un'attività commerciale Cantina seminterrata fatiscente al limite dell'inagibilità		
Descrizione:	Fondo per negozio costituito da accesso porticato, due stanze per vendita oltre a servizio igienico e ripostiglio. È dotato di una cantina, in pessime condizioni, al piano seminterrato raggiungibile da percorso tergale esterno. Di fronte al complesso ci sono dei parcheggi e la zona è dotata di acquedotto, energia elettrica, fognature Non c'è l'allaccio al gas metano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - LOCALITA' SPIAGGIE SNC		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 4427, Categoria C6	Superficie	10,40 mq
Stato conservativo:	Manufatto precario in cattivo stato e coperto in eternit		
Descrizione:	Manufatto precario in lamiera coperto in eternit		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		