TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pieruccetti Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico....6
Premessa....6
Descrizione....6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....6
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....7
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra....7
Lotto 1....7
Completezza documentazione ex art. 567....7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....8
Titolarità....8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....8
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....9
Confini....9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....9
Consistenza....10
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....10
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....11
Cronistoria Dati Catastali....11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....13
Dati Catastali....14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo....14

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 15
Precisazioni 16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 16
Patti 16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 16
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 17
Stato conservativo 17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 17
Parti Comuni 17
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 18
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 18
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 19
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 20
Stato di occupazione 20
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 20
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 20
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 20
Provenienze Ventennali 21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 21
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 21

Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 22
Formalità pregiudizievoli 23
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 23
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 23
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 24
Normativa urbanistica 25
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 25
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 25
Regolarità edilizia 26
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 26
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 26
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 27
Vincoli od oneri condominiali 28
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 28
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 29
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo 29
Lotto 2 29
Completezza documentazione ex art. 567 29
Titolarità 29
Confini 30
Consistenza 30
Cronistoria Dati Catastali 30
Dati Catastali 31
Precisazioni 32
Patti 32
Stato conservativo 32
Parti Comuni 32
Servitù, censo, livello, usi civici 32
Caratteristiche costruttive prevalenti 32
Stato di occupazione 33
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra 33
Provenienze Ventennali 33
Formalità pregiudizievoli 34

Normativa urbanistica 35
Regolarità edilizia 36
Vincoli od oneri condominiali 36
Stima / Formazione lotti 37
Lotto 1 37
Lotto 2 40
Riepilogo bando d'asta 43
Lotto 1 43
Lotto 2 44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2026 del R.G.E. 45
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 155.341,05 45
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 229.208,30 46

INCARICO

All'udienza del 16/04/2026, il sottoscritto Ing. Pieruccetti Silvia, con studio in Via Mazzini 206 - 55049 - Viareggio (LU), email silviapieruccetti84@gmail.com, PEC silvia.pieruccetti@ingpec.eu, Tel. 333 2728359, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva.
L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.

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.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva.
L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Magazzino e locale di deposito con distribuzione articolata su tre livelli complessivi all'interno del maggiore fabbricato condominiale.
Nello specifico, la consistenza si sviluppa tra il piano terreno, una porzione intermedia a livello di piano mezzanino e una quota posta al piano primo.
Sotto il profilo degli accessi, il cespite gode di una duplice accessibilità: l'ingresso principale avviene dal piano terra tramite Via San Jacopo, sul cui fronte è presente una piccola resede esclusiva antistante l'accesso; un secondo ingresso è situato al piano primo ed avviene mediante il vano d'ingresso comune riservato alle altre due unità del medesimo Lotto esecutivo (Sub. 4 e Sub. 5).
L'immobile non è dotato di servizi igienici esclusivi; pertanto, la fruizione del blocco servizi (composto da antibagno e due bagni con accesso dal pianerottolo del piano primo) avviene in regime di comproprietà e uso comune indiviso con le restanti due unità ufficio costituenti il Lotto 1.

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.

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - PIAZZA I. CAMPIONI N°5, 55049, PIANO TERRA

Fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato sito su area demaniale del Comune di Viareggio, composto da un unico vano adibito a negozio, corredato da un piccolo servizio igienico.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 29.05.2026.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 29.05.2026.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 29.05.2026.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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" è un campo non applicabile a persone giuridiche.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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" è un campo non applicabile a persone giuridiche.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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" è un campo non applicabile a persone giuridiche.

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'ufficio confina a ovest con Via Cenami, lato su cui è presente l'affaccio.
Sui lati nord, sud ed est confina con le altre unità immobiliari della medesima proprietà oggetto del pignoramento.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'ufficio a ovest confina con Via Cenami, sulla quale prospetta; a sud confina con il Sub. 4 (ufficio), anch'esso di proprietà della parte esecutata e incluso nel presente Lotto; a est confina in parte con l'ingresso comune e in parte con il vano scala condominiale; a nord confina con altra unità immobiliare facente parte del medesimo fabbricato, ma di proprietà di terzi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il magazzino a nord confina con il Sub. 4 (ufficio), bene della medesima proprietà **** Omissis **** incluso nel presente Lotto; a ovest confina con Via Cenami, sulla quale prospetta; a sud confina in parte con altra unità

immobiliare condominiale di proprietà di terzi e in parte si affaccia su Via San Jacopo; a est confina con il bene di terzi identificato catastalmente al Foglio 43, Mappale 368.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,49 m	Primo
Parti comuni	20,00 mq	22,00 mq	0,1	2,20 mq	2,48 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**27,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**27,20 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il Bene 1 (vano ufficio) presenta porzioni comuni con il Bene 2 (ulteriore ufficio) e il Bene 3 (magazzino), costituite dall'area di ingresso e dal blocco dei servizi igienici (composto da antibagno e due bagni con accesso diretto dal pianerottolo).
Essendo tutti e tre i cespiti inclusi in un unico Lotto, la superficie commerciale pro-quota di tali spazi condivisi viene computata e valorizzata esclusivamente all'interno della consistenza del Bene 1.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,49 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**25,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**25,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il Bene 2 (ufficio) dispone di porzioni comuni con il Bene 1 (ulteriore ufficio, Sub. 4) e il Bene 3 (magazzino Sub. 25), costituite dal vano di ingresso esclusivo e dal blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni con accesso diretto dal pianerottolo).
Essendo tutti e tre i cespiti inclusi in un unico Lotto esecutivo, per evitare duplicazioni la superficie commerciale pro-quota di tali aree condivise viene computata e valorizzata esclusivamente all'interno della consistenza del Bene 1 (Sub. 4); pertanto, nella presente scheda, la voce relativa alle parti comuni non viene valorizzata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	156,00 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	2,48 m	Primo / Terra / Mezzanino
			Totale superficie convenzionale:	**161,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**161,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il Bene 3 (magazzino) dispone di porzioni comuni con i Beni 1 e 2 (uffici Sub. 4 e Sub. 5), costituite dal vano di ingresso esclusivo e dal blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni con accesso diretto dal pianerottolo).
Essendo tutti e tre i cespiti inclusi in un unico Lotto esecutivo, per evitare duplicazioni la superficie commerciale pro-quota di tali aree condivise viene computata e valorizzata esclusivamente all'interno della consistenza del Bene 1 (Sub. 4); pertanto, nella presente scheda, la voce relativa alle parti comuni non viene valorizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Rendita € 0,10 Piano Primo
Dal **01/01/1992** al **22/07/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani

		Piano Primo
Dal **22/07/1994** al **27/01/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Piano Primo
Dal **27/01/1999** al **14/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Piano Primo
Dal **14/06/1999** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Piano Primo
Dal **09/11/2015** al **21/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 309,87 Piano Primo
Dal **21/08/2020** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 4 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 309,87 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano Rendita € 0,07 Piano Primo
Dal **01/01/1992** al **22/07/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano Piano Primo
Dal **22/07/1994** al **27/01/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano Piano Primo
Dal **27/01/1999** al **14/06/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano

		Piano Primo
Dal **14/06/1999** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano Piano Primo
Dal **09/11/2015** al **21/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano Superficie catastale 27 mq Rendita € 206,58 Piano Primo
Dal **21/08/2020** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 5 Categoria A10 Cl.U, Cons. 1 vano Superficie catastale 27 mq Rendita € 206,58 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/10/2000** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 25 Categoria C2 Cl.7, Cons. 156 mq Rendita € 628,42 Piano Primo, terra e mezzanino Graffato 360
Dal **09/11/2015** al **24/02/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 25 Categoria C2 Cl.7, Cons. 156 mq Superficie catastale 161 mq Rendita € 628,42 Piano Primo, terra e mezzanino Graffato 360
Dal **24/02/2016** al **21/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 25 Categoria C2 Cl.7, Cons. 156 mq Superficie catastale 161 mq Rendita € 628,42 Piano Primo, terra e mezzanino Graffato 360
Dal **21/08/2020** al **17/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 43, Part. 359, Sub. 25 Categoria C2 Cl.7, Cons. 156 mq Superficie catastale 161 mq Rendita € 628,42 Piano Primo, terra e mezzanino Graffato 360

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	359	4		A10	U	1,5 vani	31 mq	309,87 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche effettuate, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
Si evidenzia che le porzioni comuni (composte dal vano ingresso e dal blocco servizi igienici) risultano graficamente rappresentate anche nella planimetria catastale del Bene 2 (identificato dal Subalterno 5).
La planimetria catastale verrà inserita come allegato.

Si dà atto che, mentre la planimetria catastale corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, la cartografia catastale risulta parzialmente difforme.
Nello specifico, la sagoma del Mappale 359 all'interno del Foglio 43 non risulta aggiornata all'attualità geometrica del fabbricato.
Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione della mappa mediante la predisposizione e la presentazione di un atto di aggiornamento geometrico (Tipo Mappale in variazione).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	43	359	5		A10	U	1 vano	27 mq	206,58 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche effettuate, lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
Si evidenzia che le porzioni comuni (composte dal vano ingresso e dal blocco servizi igienici) risultano graficamente rappresentate anche nella planimetria catastale del Bene 1 (identificato dal Subalterno 4).
La planimetria catastale verrà inserita come allegato.

Si dà atto che, mentre la planimetria catastale corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, la cartografia catastale risulta parzialmente difforme.
Nello specifico, la sagoma del Mappale 359 all'interno del Foglio 43 non risulta aggiornata all'attualità geometrica del fabbricato.
Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione della mappa mediante la predisposizione e la presentazione di un atto di aggiornamento geometrico (Tipo Mappale in variazione).

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	359	25		C2	7	156 mq	161 mq	628,42 €	Primo, terra e mezzanino	360

Corrispondenza catastale

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

Dalle verifiche effettuate sul posto è emersa la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale in atti.
Si evidenzia, per opportuna chiarezza, che le porzioni comuni (costituite dal vano di ingresso esclusivo e dal blocco servizi igienici) risultano graficamente rappresentate unicamente all'interno delle planimetrie catastali del Bene 1 (Sub. 4) e del Bene 2 (Sub. 5), mentre non figurano nel disegno grafico del presente cespite (Bene 3 - Sub. 25).

La planimetria catastale di riferimento viene prodotta in allegato alla presente relazione.

Si dà atto che, mentre la planimetria catastale corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, la cartografia catastale risulta parzialmente difforme.
Nello specifico, la sagoma del Mappale 359 all'interno del Foglio 43 non risulta aggiornata all'attualità geometrica del fabbricato.
Sarà pertanto necessario procedere alla regolarizzazione della mappa mediante la predisposizione e la presentazione di un atto di aggiornamento geometrico (Tipo Mappale in variazione).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il bene è ad oggi libero.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il bene è ad oggi libero.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il bene è ad oggi libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione generale.
Nello specifico, le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e infissi) risultano datate e risalenti all'epoca di costruzione, non avendo subìto recenti interventi di rinnovo, ammodernamento o manutenzione straordinaria.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione generale.
Nello specifico, le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e infissi) risultano datate e risalenti all'epoca di costruzione, non avendo subìto recenti interventi di rinnovo, ammodernamento o manutenzione straordinaria.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione generale.
Nello specifico, le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e infissi) risultano datate e risalenti all'epoca di costruzione, non avendo subìto recenti interventi di rinnovo, ammodernamento o manutenzione straordinaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il cespite in oggetto è inserito all'interno di un maggiore fabbricato condominiale e, pertanto, partecipa alla comproprietà delle parti comuni generali dell'edificio, individuate nell'ingresso comune al piano terra, nel vano scala, nel vano ascensore, nella piccola corte pertinenziale e nel vano caldaia (centrale termica) posto sul retro dello stabile.

Si precisa inoltre che il Bene 1 (ufficio), il Bene 2 (ulteriore ufficio) e il Bene 3 (magazzino) — tutti riconducibili alla proprietà **** Omissis **** ed inclusi nel presente Lotto esecutivo — dispongono di porzioni comuni interne riservate.
Tali aree condivise a servizio esclusivo delle tre unità in esame sono costituite dal vano di ingresso e dal relativo blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni), con accesso diretto dal pianerottolo condominiale al piano primo.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il cespite in oggetto è inserito all'interno di un maggiore fabbricato condominiale e, pertanto, partecipa alla comproprietà delle parti comuni generali dell'edificio, individuate nell'ingresso comune al piano terra, nel vano scala, nella piccola corte pertinenziale e nel vano caldaia (centrale termica) posto sul retro dello stabile.

Si precisa inoltre che il Bene 1 (ufficio), il Bene 2 (ulteriore ufficio) e il Bene 3 (magazzino) — tutti riconducibili alla proprietà **** Omissis **** ed inclusi nel presente Lotto esecutivo — dispongono di porzioni comuni interne riservate.
Tali aree condivise a servizio esclusivo delle tre unità in esame sono costituite dal vano di ingresso e dal relativo blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni), con accesso diretto dal pianerottolo condominiale al piano primo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Il cespite in oggetto è inserito all'interno di un maggiore fabbricato condominiale e, pertanto, partecipa alla comproprietà delle parti comuni generali dell'edificio, individuate nell'ingresso comune al piano terra, nel vano scala, nella piccola corte pertinenziale e nel vano caldaia (centrale termica) posto sul retro dello stabile.

Si precisa inoltre che il Bene 1 (ufficio), il Bene 2 (ulteriore ufficio) e il Bene 3 (magazzino) — tutti riconducibili alla proprietà **** Omissis **** ed inclusi nel presente Lotto esecutivo — dispongono di porzioni comuni interne riservate.
Tali aree condivise a servizio esclusivo delle tre unità in esame sono costituite dal vano di ingresso e dal relativo blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni), con accesso diretto dal pianerottolo condominiale al piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne l'assetto distributivo interno al Lotto, si precisa che l'accesso al Bene 1 (ufficio) avviene tramite il vano d'ingresso comune anche agli altri due cespiti della medesima procedura (Bene 2 e Bene 3).
Parimenti, l'utilizzo del blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni) è regolato in regime di comproprietà e uso comune indiviso tra le tre unità immobiliari in esame.
Tale configurazione non costituisce servitù formale, bensì una sotto-comunione interna ai beni esecutati.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne l'assetto distributivo interno al Lotto, si precisa che l'accesso al Bene 2 (ufficio) avviene tramite il vano d'ingresso comune anche agli altri due cespiti della medesima procedura (Bene 1 e Bene 3).
Parimenti, l'utilizzo del blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni) è regolato in regime di comproprietà e uso comune indiviso tra le tre unità immobiliari in esame.
Tale configurazione non costituisce servitù formale, bensì una sotto-comunione interna ai beni esecutati.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

Per quanto concerne l'assetto distributivo interno al Lotto, si precisa che l'accesso al Bene 3 (magazzino) al piano primo è garantito dal transito attraverso il vano d'ingresso, spazio comune anche agli altri due cespiti della medesima procedura (Bene 1 e Bene 2).
Parimenti, l'utilizzo del blocco servizi igienici (composto da antibagno e due bagni) è regolato in regime di comproprietà e uso comune indiviso tra le tre unità immobiliari in esame, essendo il Bene 3 privo di servizi igienici esclusivi.
Tale configurazione non costituisce una servitù formale, bensì una sotto-comunione interna ai beni esecutati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un vano ad uso ufficio posto al piano primo di un maggiore fabbricato condominiale.
L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato che, alla data del sopralluogo, denota mediocri condizioni statiche e manutentive generali.
L'accesso al cespite avviene tramite l'ingresso comune al piano terra, il vano scala condominiale e l'ascensore.
Internamente, il vano ufficio (avente un'altezza utile pari a 2,49 m) presenta finiture di tipo civile, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione rivestita in moquette.
Gli infissi interni sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio completi di avvolgibili.
Per quanto concerne i servizi, l'unità non dispone di servizi igienici esclusivi, ma fruisce di un blocco bagni condiviso (composto da antibagno e due servizi) comune agli altri due cespiti della medesima proprietà **** Omissis **** (Bene 2 e Bene 3), con accesso dal pianerottolo del primo piano.
Gli impianti tecnologici risultano attualmente funzionanti; si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) datato 11.11.2024, il quale certifica per l'intero Lotto la Classe energetica D.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un vano ad uso ufficio posto al piano primo di un maggiore fabbricato condominiale.
L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato che, alla data del sopralluogo, denota mediocri condizioni statiche e manutentive generali.
L'accesso al cespite avviene tramite l'ingresso comune al piano terra, il vano scala condominiale e l'ascensore.
Internamente, il vano ufficio (avente un'altezza utile pari a 2,49 m) presenta finiture di tipo civile, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione rivestita in moquette.
Gli infissi interni sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio completi di avvolgibili.
Per quanto concerne i servizi, l'unità non dispone di servizi igienici esclusivi, ma fruisce di un blocco bagni condiviso (composto da antibagno e due servizi) comune agli altri due cespiti della medesima proprietà **** Omissis **** (Bene 1 e Bene 3), con accesso dal pianerottolo del primo piano.
Gli impianti tecnologici risultano attualmente funzionanti; si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) datato 11.11.2024, il quale certifica per l'intero Lotto la Classe energetica D.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un vano a destinazione magazzino e locale di deposito, articolato su tre livelli complessivi all'interno di un maggiore fabbricato condominiale dotato di struttura portante in cemento armato che, alla data del sopralluogo, denota mediocri condizioni statiche e manutentive generali.
La consistenza si compone in un vano posto al piano primo, un vano al piano mezzanino e un vano situato al piano terreno.
I tre livelli risultano collegati internamente da due rampe di scale metalliche, mentre la comunicazione tra il piano terra e il piano mezzanino è integrata da un montacarichi interno.
Sotto il profilo degli accessi, il cespite gode di una duplice accessibilità: l'ingresso principale avviene direttamente dal piano terreno tramite Via San Jacopo, dove è presente un grande portellone in legno a tre ante; tale accesso è corredato da una piccola resede esclusiva non recintata (assimilabile a una rientranza della pubblica via) dotata di una pensilina metallica a sbalzo in corrispondenza del portone stesso.
Il secondo accesso avviene al piano primo mediante passaggio dal vano d'ingresso comune riservato alla proprietà **** Omissis **** (spazio condiviso con il Bene 1 e il Bene 2).
Internamente l'immobile presenta finiture di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in piastrelle.
Gli infissi interni sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio completi di avvolgibili.
Le altezze utili interne riscontrate nei vari livelli sono pari a: 2,48 m al piano primo; in parte 2,37 m e in parte 3,11 m al piano mezzanino; 2,34 m al piano terreno.
L'unità non dispone di servizi igienici esclusivi, ma fruisce del blocco bagni condiviso (composto da antibagno e due servizi) comune ai Beni 1 e 2, con accesso dal pianerottolo del primo piano.
Gli impianti tecnologici risultano attualmente funzionanti; si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) datato 11.11.2024, il quale certifica per l'intero Lotto la Classe energetica D.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/06/1999** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Garzia	14/06/1999	130139	7211
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lucca	06/07/1999		6531
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Viareggio	05/07/1999	266	

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **14/06/1999** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Garzia	14/06/1999	130139	7211

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lucca	06/07/1999		6531
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Viareggio	05/07/1999	266	

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **14/06/1999** al **12/07/2026**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Garzia	14/06/1999	130139	7211
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Lucca	06/07/1999		6531
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Viareggio	05/07/1999	266	

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 14/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 29/10/2025
  Reg. gen. 18053 - Reg. part. 2732
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 01/09/2025
  N° repertorio: 1371

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 20/03/2026
  Reg. gen. 4726 - Reg. part. 3635
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si dà inoltre atto che:
- in data 14/12/2000 era stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessine a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Gaetano Raspini (Rep. 106239 del 13/12/2000).
La formalità risulta formalmente cancellata in totale in data 07/02/2011 (ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs. 385/1993), a seguito di estinzione dell'obbligazione avvenuta il 07/01/2011; pertanto, l'iscrizione non costituisce gravame attuale sul Lotto.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 29/10/2025
  Reg. gen. 18053 - Reg. part. 2732
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 01/09/2025
  N° repertorio: 1371

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 20/03/2026
  Reg. gen. 4726 - Reg. part. 3635
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si dà inoltre atto che:
- in data 14/12/2000 era stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessine a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Gaetano Raspini (Rep. 106239 del 13/12/2000).
La formalità risulta formalmente cancellata in totale in data 07/02/2011 (ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs. 385/1993), a seguito di estinzione dell'obbligazione avvenuta il 07/01/2011; pertanto, l'iscrizione non costituisce gravame attuale sul Lotto.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 15/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 29/10/2025
  Reg. gen. 18053 - Reg. part. 2732
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 01/09/2025
  N° repertorio: 1371

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 20/03/2026
  Reg. gen. 4726 - Reg. part. 3635
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si dà inoltre atto che:
- in data 14/12/2000 era stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessine a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Gaetano Raspini (Rep. 106239 del 13/12/2000).
La formalità risulta formalmente cancellata in totale in data 07/02/2011 (ai sensi dell'art. 40-bis del D.Lgs. 385/1993), a seguito di estinzione dell'obbligazione avvenuta il 07/01/2011; pertanto, l'iscrizione non costituisce gravame attuale sul Lotto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Le unità immobiliari in esame (Subalterni 4, 5 e 25, insistenti sul Foglio 43, Mappale 359) sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Massarosa.
Sotto il profilo della pianificazione locale, l'area ricade all'interno della Zona B1, definita come "Insediamenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti"; la disciplina urbanistica, gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili sono regolati dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente.
Da verifiche effettuate sulla cartografia tematica e sugli strumenti di pianificazione sovraordinata, il fabbricato oggetto di procedura non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), né a vincoli di natura architettonica, monumentale o ambientale.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Le unità immobiliari in esame (Subalterni 4, 5 e 25, insistenti sul Foglio 43, Mappale 359) sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Massarosa.
Sotto il profilo della pianificazione locale, l'area ricade all'interno della Zona B1, definita come "Insediamenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti"; la disciplina urbanistica, gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili sono regolati dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente.
Da verifiche effettuate sulla cartografia tematica e sugli strumenti di pianificazione sovraordinata, il fabbricato oggetto di procedura non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), né a vincoli di natura architettonica, monumentale o ambientale.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Le unità immobiliari in esame (Subalterni 4, 5 e 25, insistenti sul Foglio 43, Mappale 359) sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Massarosa.
Sotto il profilo della pianificazione locale, l'area ricade all'interno della Zona B1, definita come "Insediamenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti"; la disciplina urbanistica, gli interventi ammessi e le

destinazioni d'uso compatibili sono regolati dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente.
Da verifiche effettuate sulla cartografia tematica e sugli strumenti di pianificazione sovraordinata, il fabbricato oggetto di procedura non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), né a vincoli di natura architettonica, monumentale o ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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

L'edificazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto risulta antecedente all'entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
Lo stabile è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n. 717/68, n. 262/69, n. 427/69 e n. 354/70 rilasciate dal Comune di Massarosa.
Nell'atto di provenienza in atti viene inoltre formalmente dichiarata l'assenza di successivi interventi modificativi o mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dell'ultima variante approvata (C.E. n. 354/70), si rilevano numerose incongruenze geometrico-distributive, tuttavia, tali difformità non inficiano la legittimità urbanistica dell'immobile, il quale gode di Stato Legittimo ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Massarosa.
La norma locale dispone testualmente: "Vengono quindi considerati legittimi i fabbricati realizzati in forza di titolo abilitativo, per i quali sia stato espresso da parte dell'Ufficio Edilizia, un parere di conformità, necessario per il conseguimento del certificato di abitabilità, pur in presenza di lievi differenze planivolumetriche, prospettiche e di ubicazione sul lotto di pertinenza, rispetto al progetto autorizzato. Precisando che le lievi differenze riscontrate devono essere state inequivocabilmente realizzate in sede di costruzione del fabbricato, antecedentemente quindi al
sopralluogo effettuato dall'Ufficio, in sede del rilascio del certificato di abitabilità."
Essendo le incongruenze riscontrate risalenti alla fase di edificazione originaria dello stabile, l'intera consistenza è da ritenersi sanata e legittimata dal Certificato di Abitabilità rilasciato in data 31 marzo 1971 (prodotto in allegato alla presente relazione), a seguito del sopralluogo favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'epoca.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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

L'edificazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto risulta antecedente all'entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
Lo stabile è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n. 717/68, n. 262/69, n. 427/69 e n. 354/70 rilasciate dal Comune di Massarosa.
Nell'atto di provenienza in atti viene inoltre formalmente dichiarata l'assenza di successivi interventi modificativi o mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dell'ultima variante approvata (C.E. n. 354/70), si rilevano numerose incongruenze geometrico-distributive, tuttavia, tali difformità non inficiano la legittimità urbanistica dell'immobile, il quale gode di Stato Legittimo ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Massarosa.
La norma locale dispone testualmente: "Vengono quindi considerati legittimi i fabbricati realizzati in forza di titolo abilitativo, per i quali sia stato espresso da parte dell'Ufficio Edilizia, un parere di conformità, necessario per il conseguimento del certificato di abitabilità, pur in presenza di lievi differenze planivolumetriche, prospettiche e di ubicazione sul lotto di pertinenza, rispetto al progetto autorizzato. Precisando che le lievi differenze riscontrate devono essere state inequivocabilmente realizzate in sede di costruzione del fabbricato, antecedentemente quindi al
sopralluogo effettuato dall'Ufficio, in sede del rilascio del certificato di abitabilità."
Essendo le incongruenze riscontrate risalenti alla fase di edificazione originaria dello stabile, l'intera consistenza è da ritenersi sanata e legittimata dal Certificato di Abitabilità rilasciato in data 31 marzo 1971 (prodotto in allegato alla presente relazione), a seguito del sopralluogo favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'epoca.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

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

L'edificazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto risulta antecedente all'entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.
Lo stabile è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie n. 717/68, n. 262/69, n. 427/69 e n. 354/70 rilasciate dal Comune di Massarosa.
Nell'atto di provenienza in atti viene inoltre formalmente dichiarata l'assenza di successivi interventi modificativi o mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dalla comparazione tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici dell'ultima variante approvata (C.E. n. 354/70), si rilevano numerose incongruenze geometrico-distributive, tuttavia, tali difformità non inficiano la legittimità urbanistica dell'immobile, il quale gode di Stato Legittimo ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Massarosa.
La norma locale dispone testualmente: "Vengono quindi considerati legittimi i fabbricati realizzati in forza di titolo abilitativo, per i quali sia stato espresso da parte dell'Ufficio Edilizia, un parere di conformità, necessario per il conseguimento del certificato di abitabilità, pur in presenza di lievi differenze planivolumetriche, prospettiche e di ubicazione sul lotto di pertinenza, rispetto al progetto autorizzato. Precisando che le lievi differenze riscontrate devono essere state inequivocabilmente realizzate in sede di costruzione del fabbricato, antecedentemente quindi al
sopralluogo effettuato dall'Ufficio, in sede del rilascio del certificato di abitabilità."
Essendo le incongruenze riscontrate risalenti alla fase di edificazione originaria dello stabile, l'intera consistenza è da ritenersi sanata e legittimata dal Certificato di Abitabilità rilasciato in data 31 marzo 1971 (prodotto in allegato alla presente relazione), a seguito del sopralluogo favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'epoca.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.070,69

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.141,38

Si precisa che alla data attuale non sono stati deliberati lavori straordinari, ma solo manutenzioni di tipo ordinario, in particolare nel locale tecnico che necessita di un intervento per problemi di infiltrazioni.

Si precisa che il **** Omissis **** gestisce contabilmente i tre subalterni pignorati (Sub. 4, Sub. 5 e Sub. 25) raggruppati in un'unica posizione di riparto denominata internamente **** Omissis ****.
Al fine di evitare una duplicazione contabile all'interno del Lotto 1, i dati richiesti sono stati imputati esclusivamente nella scheda del Bene 1; le schede del Bene 2 e del Bene 3 vengono pertanto valorizzate a zero, rimandando alla presente nota di raccordo.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che il **** Omissis **** gestisce contabilmente i tre subalterni pignorati (Sub. 4, Sub. 5 e Sub. 25) raggruppati in un'unica posizione di riparto denominata internamente **** Omissis ****.
Al fine di evitare una duplicazione contabile all'interno del Lotto 1, i dati richiesti sono stati imputati esclusivamente nella scheda del Bene 1.
Le schede del Bene 2 e del Bene 3 vengono pertanto valorizzate a zero, rimandando alla presente nota di raccordo.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA SPADA CENAMI N°6-8, 55054, PIANO PRIMO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si precisa che il **** Omissis **** gestisce contabilmente i tre subalterni pignorati (Sub. 4, Sub. 5 e Sub. 25) raggruppati in un'unica posizione di riparto denominata internamente **** Omissis ****.
Al fine di evitare una duplicazione contabile all'interno del Lotto 1, i dati richiesti sono stati imputati esclusivamente nella scheda del Bene 1.
Le schede del Bene 2 e del Bene 3 vengono pertanto valorizzate a zero, rimandando alla presente nota di raccordo.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa così come espresso nel modulo di controllo compilato congiuntamente dal Custode e dal Perito stimatore, datato 29.05.2026.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

"Regime patrimoniale" è un campo non applicabile a persone giuridiche.

CONFINI

Il fondo commerciale a sud confina con Piazza I. Campioni, sul quale fronte prospettano le vetrine espositive; a ovest confina con Via G. Modena, lato su cui è presente l'ulteriore affaccio; a nord e a est confina con unità immobiliari di proprietà di terzi, distinte al medesimo Foglio 18, Mappale 65, ma identificate da differenti subalterni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	74,80 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	3,60 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**83,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**83,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Rendita € 1,39 Piano Terra
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Piano Terra
Dal **01/01/1994** al **02/04/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq

		Rendita € 2.324,78 Piano Terra
Dal **02/04/2003** al **02/04/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Rendita € 2.324,78 Piano Terra
Dal **02/04/2003** al **22/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Rendita € 2.324,78 Piano Terra
Dal **22/02/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Rendita € 2.324,78 Piano Terra
Dal **09/11/2015** al **01/03/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 2.324,78 Piano Terra
Dal **01/03/2022** al **13/08/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 18, Part. 65, Sub. 6 Categoria C1 Cl.8, Cons. 71 mq Superficie catastale 83 mq Rendita € 2.324,78 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	65	6		C1	8	71 mq	83 mq	2324,78 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche effettuate in loco, si evidenzia una non conformità tra lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico catastale in atti.
Nella planimetria attualmente depositata, infatti, risulta rappresentato esclusivamente il vano principale destinato ad attività di negozio, mentre rimane omessa la consistenza del piccolo servizio igienico attiguo.
Si renderà pertanto necessaria la regolarizzazione della planimetria mediante la presentazione di una pratica di variazione catastale (Docfa) per esatta rappresentazione grafica.
La planimetria catastale verrà inserita come allegato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Per quanto concerne lo stato di occupazione, il fondo commerciale risulta attualmente libero da persone e cose.
Sotto il profilo giuridico, si evidenzia che il manufatto sorge su area demaniale la cui proprietà appartiene al Comune di Viareggio; pertanto, l'oggetto della vendita giudiziaria è limitato alla sola proprietà superficiaria del fabbricato, con conseguente subentro dell'aggiudicatario nei diritti e negli obblighi derivanti dall'atto di concessione demaniale vigente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione generale.

PARTI COMUNI

Trattandosi di fondo commerciale indipendente ed edificato su area demaniale, l'immobile non partecipa a quote di comunione condominiale residenziale o privata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù passive di natura privata gravanti sul bene a favore di terzi.
Si evidenzia tuttavia la presenza di un vincolo assoluto di natura demaniale, in quanto il fondo commerciale sorge interamente su suolo di proprietà del Comune di Viareggio.
La proprietà superficiaria del manufatto è pertanto subordinata alle condizioni, ai limiti temporali e ai diritti di revoca o decadenza stabiliti dall'atto di concessione demaniale vigente e dalle normative speciali in materia di demanio marittimo/comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata, costituente il Lotto 2, consiste in un fondo commerciale a uso negozio posto al piano terreno di un più ampio fabbricato edificato su area demaniale nel Comune di Viareggio.
Sotto il profilo strutturale, l'involucro edilizio in muratura denota mediocri condizioni manutentive esclusivamente per quanto concerne le facciate esterne ed in particolare le gronde.
Al contrario, lo stato di conservazione interno risulta ottimo: i locali si presentano in buonissimo stato manutentivo generale, avendo ospitato fino ad epoca recente un'attività commerciale di livello.
Il cespite gode di un'elevata visibilità grazie alle ampie vetrine espositive disposte lungo il suo perimetro d'angolo, con accesso principale da Piazza I. Campioni.
Internamente, il vano vendita (avente un' altezza utile di 3,60 m) presenta ottime finiture, con pavimentazione in marmo e pareti rivestite nella loro totalità da una scaffalatura e mobilia espositiva in legno di foggia particolarmente elegante.
L'unità è completata da un piccolo servizio igienico dotato di antibagno (porzione non rappresentata nella planimetria catastale).
Gli impianti tecnologici risultano funzionanti; si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) datato 20.04.2017, il quale certifica la Classe energetica B.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - PIAZZA I. CAMPIONI N°5, 55049, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Per quanto concerne lo stato di occupazione, si attesta che alla data del sopralluogo il fondo commerciale risulta formalmente libero da persone, sfitto e non oggetto di contratti di locazione o di godimento registrati a favore di terzi. I locali interni si presentano tuttavia arredati con mobili e scaffalature in legno di proprietà della parte debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/04/2003 al 08/10/2004</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Eredità devoluta per testamento olografo di Giannessi Oreste</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Francesco Rizzo</td><td>07/05/2003</td><td>245358</td><td>35923</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 08/10/2004 al</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Rinunzia pura e semplice ad eredità e rinunzia a legato da parte di Ramacciotti Loris</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>22/02/2007</td><td></td><td colspan="4">Zeffira</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Francesco Rizzo</td><td>08/10/2004</td><td>249673</td><td>37659</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dal 22/02/2007 al 12/08/2026</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Notaio Fabio Monaco</td><td>22/02/2007</td><td>39390</td><td>11696</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Lucca</td><td>24/02/2007</td><td></td><td>2411</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Viareggio</td><td>23/02/2007</td><td>444</td><td></td></tr>
</table>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si evidenzia che il fabbricato di cui fa parte il fondo commerciale in esame insiste interamente su suolo demaniale (Comune di Viareggio / Demanio Marittimo); l'atto di compravendita sopra citato ha pertanto per oggetto la proprietà superficiaria del manufatto.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 14/08/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Lucca il 29/10/2025
  Reg. gen. 18053 - Reg. part. 2732
  Importo: € 30.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Tribunale di Lucca
  Data: 01/09/2025
  N° repertorio: 1371

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 20/03/2026
  Reg. gen. 4726 - Reg. part. 3635
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Si dà inoltre atto che:
- in data 06/04/2007 era stata iscritta ipoteca volontaria derivante da concessine a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Fabio Monaco (Rep. 39640/11847 del 30/03/2007).
La formalità risulta formalmente cancellata in totale in data 31/08/2023 (ex art. 40-bis del D.Lgs. 385/1993), a seguito di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 31/07/2023.
Pertanto, l'iscrizione non costituisce gravame attuale sulla proprietà superficiaria del Lotto 2.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste l'immobile (Fondo commerciale, Foglio 18, Mappale 65) è inclusa nel Perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014) ed è disciplinata dalla Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio.
Sotto il profilo della zonizzazione ordinaria, il cespite ricade in Zona A ("Zone di insediamento residenziale di impianto storico"), Morfotipo CS ("Tessuto dei centri e nuclei storici") ed è regolato dalle prescrizioni dell'U.T.O.E. 4 - "Passeggiata" e del relativo Piano Attuativo.
Dall'esame combinato delle cartografie tematiche in atti, si attesta che l'immobile è assoggettato a un duplice vincolo paesaggistico e ambientale di notevole interesse pubblico:
- Vincolo da Provvedimento (Tavola B6 - Art. 136, D.Lgs. 42/2004): Disciplinato dal D.M. 15/12/1959 (in G.U. n. 42/1960) - "Fascia Costiera".
- Vincolo ex Lege (Tavola B7 - Art. 142, D.Lgs. 42/2004): Sottoposto alle tutele della Lettera I (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia), specificamente classificato come "Litorale sabbioso Apuano-Versiliese".
Sotto il profilo operativo, tale impianto vincolistico conferma che qualsiasi futuro intervento di modifica delle

facciate e delle vetrine espositive necessita del preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (ordinaria o semplificata) emessa dall'Ente competente previo parere della Soprintendenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificazione del fabbricato in cui è inserito il fondo commerciale in oggetto risulta iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967, nello specifico in forza del Permesso di Costruire n. 79 rilasciato dal Comune di Viareggio in data 2 maggio 1947.
Successivamente a tale epoca, l'immobile non è stato oggetto di interventi modificativi privi di titolo abilitativo, né risultano emessi provvedimenti sanzionatori o di ripristino da parte delle autorità competenti.
Presso gli archivi comunali non è stato rintracciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità d'epoca; si attesta tuttavia che lo stato dei luoghi risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari sostanziali e concreti in relazione alla destinazione d'uso autorizzata.
Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è stata reperita la planimetria allegata alla Concessione su Arenile n. 152/C, all'interno della quale il piccolo servizio igienico risulta graficamente rappresentato in modo corretto, comprensivo del computo della Superficie Utile Lorda (SUL) impiegata per il calcolo del canone demaniale.
Tale riscontro documentale certifica la piena legittimità edilizia e urbanistica dello stato di fatto; l'incongruenza precedentemente segnalata si configura pertanto come un mero errore grafico limitato alla sola planimetria catastale, sanabile mediante procedura Docfa per esatta rappresentazione grafica, senza alcuna implicazione di natura urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si attesta la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo, individuato nella Concessione su Arenile n. 152/C depositata presso il Comune di Viareggio.
Il piccolo servizio igienico risulta regolarmente rappresentato in tale progetto e computato nella Superficie Utile Lorda (SUL).
Non si configurano pertanto abusi edilizi o difformità urbanistiche sul Lotto 2; l'incongruenza riscontrata è limitata alla sola planimetria catastale (mero errore grafico).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 11.747,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 24.369,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.646,00

Trattandosi di un fondo commerciale indipendente edificato su area demaniale, l'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non genera spese condominiali ordinarie o straordinarie private.
Tuttavia, l'unità è gravata dall'onere fisso annuale del canone di concessione demaniale (Concessione su Arenile n. 152/C) dovuto al Comune di Viareggio, calcolato sulla base della Superficie Utile Lorda (SUL) autorizzata.
Si precisa pertanto che:
- Importo medio annuo spese ordinarie: corrisponde al canone ordinario corrente stabilito dal Comune per l'annualità 2026 (€ 11.747,00);
- Totale spese per l'anno in corso e precedente: corrisponde alla somma del canone 2025, a cui viene aggiunta la maggiorazione, con il canone 2026 (€ 22.369,00);
- Spese straordinarie: corrispondono alla maggiorazione del canone di concessione anno 2025 (€ 1.646,00).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di ottimizzare la commerciabilità dei cespiti e garantire l'efficacia della vendita giudiziaria, i beni pignorati sono stati strutturati in due Lotti distinti secondo criteri di contiguità fisica e indipendenza funzionale:
- Lotto 1 (Massarosa): Comprende le tre unità immobiliari (Subalterni 4, 5 e 25) ubicate nel medesimo fabbricato condominiale nel Comune di Massarosa.
La scelta di riunire tali cespiti in un unico lotto è determinata dalla loro connessione planimetrica e distributiva, condividendo l'utilizzo esclusivo del vano d'ingresso e del blocco servizi igienici, oltre alla gestione contabile condominiale unificata.
La loro vendita separata ne avrebbe gravemente compromesso la funzionalità e il valore di mercato.
- Lotto 2 (Viareggio): È costituito dal fondo commerciale (negozio) sito al piano terreno in Piazza I. Campioni nel Comune di Viareggio.
L'immobile è stato mantenuto come lotto a sé stante in quanto presenta una totale indipendenza geografica, funzionale e strutturale rispetto ai beni di Massarosa, oltre a essere caratterizzato da un differente regime giuridico del suolo (area demaniale).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
  Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva. L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 4, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.000,00
Per la determinazione del valore venale dell'immobile ad uso ufficio (Sub. 4) si fa riferimento alle quotazioni ufficiali OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea B1 (Massarosa Capoluogo - Sterpeti), tipologia Uffici.
La banca dati esprime per la zona centrale di riferimento un intervallo di valori compreso tra un minimo di €/mq 1.250,00 e un massimo di €/mq 2.000,00.
Ai fini della valutazione, il Perito reputa corretto attestarsi sul valore minimo della forchetta OMI, individuato in €/mq 1.250,00.
Tale scelta è ampiamente giustificata dal mediocre stato di manutenzione e conservazione generale in cui si presenta l'unità immobiliare alla data del sopralluogo, caratterizzata da finiture interne completamente datate, obsolete e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, in totale assenza di interventi di ammodernamento o manutenzione straordinaria recenti.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
  Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva. L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 5, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.250,00
  Per la determinazione del valore venale dell'immobile ad uso ufficio (Sub. 5) si fa riferimento alle quotazioni ufficiali OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea B1 (Massarosa Capoluogo - Sterpeti), tipologia Uffici.
  La banca dati esprime per la zona centrale di riferimento un intervallo di valori compreso tra un minimo di €/mq 1.250,00 e un massimo di €/mq 2.000,00.
  Ai fini della valutazione, il Perito reputa corretto attestarsi sul valore minimo della forchetta OMI, individuato in €/mq 1.250,00.
  Tale scelta è ampiamente giustificata dal mediocre stato di manutenzione e conservazione generale in cui si presenta l'unità immobiliare alla data del sopralluogo, caratterizzata da finiture interne completamente datate, obsolete e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, in totale assenza di interventi di ammodernamento o manutenzione straordinaria recenti.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
  Magazzino e locale di deposito con distribuzione articolata su tre livelli complessivi all'interno del maggiore fabbricato condominiale. Nello specifico, la consistenza si sviluppa tra il piano terreno, una porzione intermedia a livello di piano mezzanino e una quota posta al piano primo. Sotto il profilo degli accessi, il cespite gode di una duplice accessibilità: l'ingresso principale avviene dal piano terra tramite Via San Jacopo, sul cui fronte è presente una piccola resede esclusiva antistante l'accesso; un secondo ingresso è situato al piano primo ed avviene mediante il vano d'ingresso comune riservato alle altre due unità del medesimo Lotto esecutivo (Sub. 4 e Sub. 5). L'immobile non è dotato di servizi igienici esclusivi; pertanto, la fruizione del blocco servizi (composto da antibagno e due bagni con accesso dal pianerottolo del piano primo) avviene in regime di comproprietà e uso comune indiviso con le restanti due unità ufficio costituenti il Lotto 1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 25, Categoria C2, Graffato 360
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 92.897,00
  Non essendo presente un dato OMI specifico per la tipologia magazzini all'interno della microzona centrale B1, il Perito procede alla determinazione del valore venale per assimilazione delle categorie

limitrofe.
Si assume come base di calcolo la media tra i valori minimi della quotazione uffici della zona B1 (pari a €/mq 1.250,00) e la quotazione dei capannoni tipici (pari a €/mq 400,00), attestandosi sulla soglia minima per le medesime ragioni manutentive espresse per le unità uffici.
Al valore medio minimo così ottenuto (pari a €/mq 825,00), viene applicato un coefficiente di abbattimento tipologico pari al 30% per rispecchiare la destinazione a deposito (C/2) e le limitazioni geometriche dovute alle altezze interne ridotte riscontrate ad alcuni piani.
L'elaborazione matematica individua un valore unitario definitivo di stima pari a €/mq 577,00 (valore arrotondato), idoneo a raccordare la valutazione all'effettivo mercato dei locali di sgombero del Capoluogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo	27,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 34.000,00	100,00%	€ 34.000,00
Bene N° 2 - Ufficio Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo	25,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 31.250,00	100,00%	€ 31.250,00
Bene N° 3 - Magazzino Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo	161,00 mq	577,00 €/mq	€ 92.897,00	100,00%	€ 92.897,00
				Valore di stima:	€ 158.147,00

Valore di stima: € 158.147,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Spese condominiali insolute	2.305,00	€

Valore finale di stima: **€ 155.341,05**

Per la determinazione del valore venale dei due immobili ad uso ufficio (Sub. 4 e Sub. 5) si fa riferimento alle quotazioni ufficiali OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea B1 (Massarosa Capoluogo - Sterpeti), tipologia Uffici.
La banca dati esprime per la zona centrale di riferimento un intervallo di valori compreso tra un minimo di €/mq 1.250,00 e un massimo di €/mq 2.000,00.
Ai fini della valutazione, il Perito reputa corretto attestarsi sul valore minimo della forchetta OMI, individuato in

€/mq 1.250,00.
Tale scelta è ampiamente giustificata dal mediocre stato di manutenzione e conservazione generale in cui si presentano entrambe le unità immobiliari alla data del sopralluogo, caratterizzate da finiture interne completamente datate, obsolete e risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, in totale assenza di interventi di ammodernamento o manutenzione straordinaria recenti.
Per quanto riguarda invece il Sub. 25, non essendo presente un dato OMI specifico per la tipologia magazzini all'interno della microzona centrale B1, il Perito procede alla determinazione del valore venale per assimilazione delle categorie limitrofe.
Si assume come base di calcolo la media tra i valori minimi della quotazione uffici della zona B1 (pari a €/mq 1.250,00) e la quotazione dei capannoni tipici (pari a €/mq 400,00), attestandosi sulla soglia minima per le medesime ragioni manutentive espresse per le unità uffici.
Al valore medio minimo così ottenuto (pari a €/mq 825,00), viene applicato un coefficiente di abbattimento tipologico pari al 30% per rispecchiare la destinazione a deposito (C/2) e le limitazioni geometriche dovute alle altezze interne ridotte riscontrate ad alcuni piani.
L'elaborazione matematica individua un valore unitario definitivo di stima pari a €/mq 577,00 (valore arrotondato), idoneo a raccordare la valutazione all'effettivo mercato dei locali di sgombero del Capoluogo.
Sono stati successivamente detratti:
- il costo necessario alla presentazione di una pratica per aggiornamento del Tipo Mappale pari a circa euro 500,00 (considerando solo la quota relativa alle 3 unità oggetto di pignoramento);
- le spese condominiali insolute pari ad euro 2305,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra
  Fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato sito su area demaniale del Comune di Viareggio, composto da un unico vano adibito a negozio, corredato da un piccolo servizio igienico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 65, Sub. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 249.000,00
  Per la determinazione del valore venale del fondo commerciale si fa riferimento alle quotazioni OMI del Comune di Viareggio per la zona U.T.O.E. 4 (Passeggiata), tipologia Negozi, che esprimono una forbice tra €/mq 2.900,00 e €/mq 5.800,00. Valutati i pregi intrinseci del locale (ottimo stato interno, altezze elevate e finiture di pregio) e i difetti estrinseci (mediocre stato delle facciate esterne), si assume un valore medio di partenza per la piena proprietà pari a €/mq 4.350,00.
  Trattandosi tuttavia di immobile edificato su area demaniale, la cui vendita ha per oggetto la sola proprietà superficiaria, il valore viene prudenzialmente deprezzato del 30% al fine di rispecchiare il minor valore di mercato del diritto di superficie rispetto alla piena proprietà e l'onere del canone annuale connesso alla Concessione n. 152/C.
  Il valore unitario definitivo viene pertanto determinato in €/mq 3.045,00 ed arrotondato ad €/mq 3.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra	83,00 mq	3.000,00 €/mq	€ 249.000,00	100,00%	€ 249.000,00

Valore di stima:	€ 249.000,00

Valore di stima: € 249.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Altro - Morosità pregressa per canoni demaniali arretrati	19.191,00	€

Valore finale di stima: **€ 229.208,30**

Per la determinazione del valore venale del fondo commerciale il Perito fa riferimento alle quotazioni OMI del Comune di Viareggio per la zona U.T.O.E. 4 (Passeggiata), tipologia Negozi, che esprimono una forbice tra €/mq 2.900,00 e €/mq 5.800,00.
Valutati i pregi intrinseci del locale (ottimo stato interno, altezze elevate e finiture di pregio) e i difetti estrinseci (mediocre stato delle facciate esterne), si assume un valore medio di partenza per la piena proprietà pari a €/mq 4.350,00.
Trattandosi tuttavia di immobile edificato su area demaniale, la cui vendita ha per oggetto la sola proprietà superficiaria, il valore viene prudenzialmente deprezzato del 30% al fine di rispecchiare il minor valore di mercato del diritto di superficie rispetto alla piena proprietà e l'onere del canone annuale connesso alla Concessione n. 152/C.
Il valore unitario definitivo viene pertanto determinato in €/mq 3.045,00 ed arrotondato ad €/mq 3.000,00.

E' stato successivamente detratto:
- il costo necessario alla presentazione di una pratica per aggiornamento catastale pari a circa euro 600,00;
- la morosità pregressa e consolidata per i canoni arretrati che ammonta a complessivi € 19.191,70 (composta da € 10.976,00 per l'anno 2025 ed € 6.569,70 quale residuo di rateizzazione per l'anno 2024), a cui si aggiunge una maggiorazione per l'anno 2025 di € 1.646,00.
L'importo di € 11.747,00 dovuto al Comune di Viareggio per il canone di concessione dell'anno 2026 ha scadenza al 30/09/2026 pertanto ad oggi non può essere inserito nel conteggio delle morosità pregresse.

Il Comune di Viareggio segnala inoltre ulteriori pendenze per tributi comunali locali pari a complessivi € 5.948,06, così ripartiti: € 1.455,06 per insoluti TARI (annualità 2024 e 2025), € 668,00 per Canone Unico, ed € 3.294,00 per imposta IMU (accertamento 2024, saldo 2025 e acconto 2026), oltre accessori per ravvedimento operoso, che non verranno però detratti dal valore dell'immobile.

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.

Viareggio, li 21/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pieruccetti Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Massarosa
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Viareggio
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Massarosa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Viareggio
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Massarosa
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Viareggio
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - Foglio 43 Massarosa
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Foglio 18 Viareggio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie Massarosa
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Viareggio
- ✓ N° 11 Foto
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Elaborati grafici Massarosa C.E. 354/1970
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità 82 e 83/1971
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elaborati grafici Viareggio Concessione 152/C
- ✓ N° 15 Altri allegati - APE Massarosa
- ✓ N° 16 Altri allegati - APE Viareggio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
  Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva. L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 4, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari in esame (Subalterni 4, 5 e 25, insistenti sul Foglio 43, Mappale 359) sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Massarosa. Sotto il profilo della pianificazione locale, l'area ricade all'interno della Zona B1, definita come "Insediamenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti"; la disciplina urbanistica, gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili sono regolati dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente. Da verifiche effettuate sulla cartografia tematica e sugli strumenti di pianificazione sovraordinata, il fabbricato oggetto di procedura non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), né a vincoli di natura architettonica, monumentale o ambientale.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
  Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva. L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 5, Categoria A10
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari in esame (Subalterni 4, 5 e 25, insistenti sul Foglio 43, Mappale 359) sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Massarosa. Sotto il profilo della pianificazione locale, l'area ricade all'interno della Zona B1, definita come "Insediamenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti"; la disciplina urbanistica, gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili sono regolati dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente. Da verifiche effettuate sulla cartografia tematica e sugli strumenti di pianificazione sovraordinata, il fabbricato oggetto di procedura non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), né a vincoli di natura architettonica, monumentale o ambientale.

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo
  Magazzino e locale di deposito con distribuzione articolata su tre livelli complessivi all'interno del maggiore fabbricato condominiale. Nello specifico, la consistenza si sviluppa tra il piano terreno, una porzione intermedia a livello di piano mezzanino e una quota posta al piano primo. Sotto il profilo degli accessi, il cespite gode di una duplice accessibilità: l'ingresso principale avviene dal piano terra tramite Via San Jacopo, sul cui fronte è presente una piccola resede esclusiva antistante l'accesso; un secondo ingresso è situato al piano primo ed avviene mediante il vano d'ingresso comune riservato alle altre due unità del medesimo Lotto esecutivo (Sub. 4 e Sub. 5). L'immobile non è dotato di servizi igienici esclusivi; pertanto, la fruizione del blocco servizi (composto da antibagno e due bagni con accesso dal pianerottolo del piano primo) avviene in regime di comproprietà e uso comune indiviso con le restanti due unità ufficio costituenti il Lotto 1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 25, Categoria C2, Graffato 360
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Le unità immobiliari in esame (Subalterni 4, 5 e 25, insistenti sul Foglio 43,

Mappale 359) sono ubicate nel Centro Storico del Comune di Massarosa. Sotto il profilo della pianificazione locale, l'area ricade all'interno della Zona B1, definita come "Insediamenti a significativa complessità e urbanisticamente compiuti"; la disciplina urbanistica, gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili sono regolati dall'Art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente. Da verifiche effettuate sulla cartografia tematica e sugli strumenti di pianificazione sovraordinata, il fabbricato oggetto di procedura non ricade in aree soggette a vincoli paesaggistici (D.Lgs. 42/2004), né a vincoli di natura architettonica, monumentale o ambientale.

Prezzo base d'asta: **€ 155.341,05**

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra
  Fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato sito su area demaniale del Comune di Viareggio, composto da un unico vano adibito a negozio, corredato da un piccolo servizio igienico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 65, Sub. 6, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile (Fondo commerciale, Foglio 18, Mappale 65) è inclusa nel Perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014) ed è disciplinata dalla Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio. Sotto il profilo della zonizzazione ordinaria, il cespite ricade in Zona A ("Zone di insediamento residenziale di impianto storico"), Morfotipo CS ("Tessuto dei centri e nuclei storici") ed è regolato dalle prescrizioni dell'U.T.O.E. 4 - "Passeggiata" e del relativo Piano Attuativo. Dall'esame combinato delle cartografie tematiche in atti, si attesta che l'immobile è assoggettato a un duplice vincolo paesaggistico e ambientale di notevole interesse pubblico: - Vincolo da Provvedimento (Tavola B6 - Art. 136, D.Lgs. 42/2004): Disciplinato dal D.M. 15/12/1959 (in G.U. n. 42/1960) - "Fascia Costiera". - Vincolo ex Lege (Tavola B7 - Art. 142, D.Lgs. 42/2004): Sottoposto alle tutele della Lettera I (territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia), specificamente classificato come "Litorale sabbioso Apuano-Versiliese". Sotto il profilo operativo, tale impianto vincolistico conferma che qualsiasi futuro intervento di modifica delle facciate e delle vetrine espositive necessita del preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica (ordinaria o semplificata) emessa dall'Ente competente previo parere della Soprintendenza.

Prezzo base d'asta: **€ 229.208,30**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.341,05

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 4, Categoria A10	**Superficie**	27,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione generale. Nello specifico, le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e infissi) risultano datate e risalenti all'epoca di costruzione, non avendo subìto recenti interventi di rinnovo, ammodernamento o manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva. L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 5, Categoria A10	**Superficie**	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione generale. Nello specifico, le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e infissi) risultano datate e risalenti all'epoca di costruzione, non avendo subìto recenti interventi di rinnovo, ammodernamento o manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Ufficio posto al primo piano di un più ampio fabbricato condominiale e formato da un unico vano in proprietà esclusiva. L'ingresso, l'antibagno e i due servizi igienici sono invece porzioni comuni condivise con le restanti unità immobiliari oggetto del pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via Spada Cenami n°6-8, 55054, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 359, Sub. 25, Categoria C2, Graffato 360	**Superficie**	161,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione e conservazione generale. Nello specifico, le finiture interne (pavimentazioni, rivestimenti e infissi) risultano datate e risalenti all'epoca di costruzione, non avendo subìto recenti interventi di rinnovo, ammodernamento o manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Magazzino e locale di deposito con distribuzione articolata su tre livelli complessivi all'interno del maggiore fabbricato condominiale. Nello specifico, la consistenza si sviluppa tra il piano terreno, una porzione intermedia a livello di piano mezzanino e una quota posta al piano primo. Sotto il profilo degli accessi, il cespite gode di una duplice accessibilità: l'ingresso principale avviene dal piano terra tramite Via San Jacopo, sul cui fronte è presente una piccola resede esclusiva antistante l'accesso; un secondo ingresso è situato al piano primo ed avviene mediante il vano d'ingresso comune riservato alle altre due unità del medesimo Lotto esecutivo (Sub. 4 e Sub. 5). L'immobile non è dotato di servizi igienici esclusivi; pertanto, la fruizione del blocco servizi (composto da antibagno e due bagni con accesso dal pianerottolo del piano primo) avviene in regime di comproprietà e uso comune indiviso con le restanti due unità ufficio costituenti il Lotto 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.208,30

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Piazza I. Campioni n°5, 55049, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 65, Sub. 6, Categoria C1	**Superficie**	83,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione generale.		
Descrizione:	Fondo commerciale sito al piano terreno di un più ampio fabbricato sito su area demaniale del Comune di Viareggio, composto da un unico vano adibito a negozio, corredato da un piccolo servizio igienico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		