
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Capecchi Marco, nel Fallimento 55/2018 - [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	18
Premessa.....	18
Lotto 1.....	20
Descrizione.....	21
Titolarità	21
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	22
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione	24
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Lotto 2.....	30
Descrizione.....	31
Titolarità	31
Confini	31
Consistenza	31
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38

Vincoli od oneri condominiali	39
Lotto 3	40
Descrizione.....	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	42
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	42
Precisazioni.....	43
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	49
Lotto 4	50
Descrizione.....	51
Titolarità	51
Confini	51
Consistenza	52
Cronistoria Dati Catastali	52
Dati Catastali	52
Precisazioni.....	53
Stato conservativo.....	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici.....	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	56
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali	60
Lotto 5	61

Descrizione.....	62
Titolarità	62
Confini.....	62
Consistenza.....	63
Cronistoria Dati Catastali	63
Dati Catastali	63
Precisazioni.....	64
Stato conservativo.....	64
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Vincoli od oneri condominiali	70
Lotto 6.....	71
Descrizione.....	72
Titolarità	72
Confini.....	72
Consistenza.....	72
Cronistoria Dati Catastali	73
Dati Catastali	73
Precisazioni.....	74
Stato conservativo.....	74
Parti Comuni.....	74
Servitù, censo, livello, usi civici.....	74
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	74
Stato di occupazione	75
Provenienze Ventennali.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	77
Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	80
Vincoli od oneri condominiali	81
Lotto 7	83
Descrizione.....	84
Titolarità	84

Confini.....	84
Consistenza.....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali.....	85
Precisazioni.....	86
Stato conservativo.....	86
Parti Comuni.....	86
Servitù, censo, livello, usi civici.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione.....	87
Provenienze Ventennali.....	87
Formalità pregiudizievoli.....	89
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	91
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Lotto 8.....	93
Descrizione.....	94
Titolarità.....	94
Confini.....	94
Consistenza.....	94
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali.....	95
Precisazioni.....	96
Stato conservativo.....	96
Parti Comuni.....	96
Servitù, censo, livello, usi civici.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione.....	97
Provenienze Ventennali.....	97
Formalità pregiudizievoli.....	99
Normativa urbanistica.....	101
Regolarità edilizia.....	101
Vincoli od oneri condominiali.....	103
Lotto 9.....	104
Descrizione.....	105
Titolarità.....	105
Confini.....	105
Consistenza.....	105

Cronistoria Dati Catastali	106
Dati Catastali	106
Precisazioni.....	107
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni.....	107
Servitù, censo, livello, usi civici.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	107
Stato di occupazione	108
Provenienze Ventennali.....	108
Formalità pregiudizievoli.....	110
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	112
Vincoli od oneri condominiali	114
Lotto 10	115
Descrizione.....	116
Titolarità	116
Confini	116
Consistenza	116
Cronistoria Dati Catastali	117
Dati Catastali	117
Precisazioni.....	118
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Servitù, censo, livello, usi civici.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	118
Stato di occupazione	119
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	123
Regolarità edilizia.....	123
Vincoli od oneri condominiali	125
Lotto 11	126
Descrizione.....	127
Titolarità	127
Confini	127
Consistenza	127
Cronistoria Dati Catastali	128
Dati Catastali	128

Precisazioni.....	129
Stato conservativo.....	129
Parti Comuni.....	129
Servitù, censo, livello, usi civici.....	129
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	129
Stato di occupazione	130
Provenienze Ventennali.....	130
Formalità pregiudizievoli.....	132
Normativa urbanistica.....	134
Regolarità edilizia.....	134
Vincoli od oneri condominiali	136
Lotto 12	137
Descrizione.....	138
Titolarità	138
Confini	138
Consistenza	139
Cronistoria Dati Catastali	139
Dati Catastali	139
Precisazioni.....	140
Stato conservativo.....	140
Parti Comuni.....	140
Servitù, censo, livello, usi civici.....	140
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	141
Stato di occupazione	141
Provenienze Ventennali.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	143
Normativa urbanistica.....	145
Regolarità edilizia.....	145
Vincoli od oneri condominiali	146
Lotto 13	147
Descrizione.....	148
Titolarità	148
Confini	148
Consistenza	148
Cronistoria Dati Catastali	149
Dati Catastali	149
Precisazioni.....	150
Stato conservativo.....	150

Parti Comuni.....	150
Servitù, censo, livello, usi civici.....	150
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	150
Stato di occupazione	150
Provenienze Ventennali.....	150
Formalità pregiudizievoli.....	152
Normativa urbanistica.....	155
Regolarità edilizia.....	155
Vincoli od oneri condominiali	155
Lotto 14	156
Descrizione.....	157
Titolarità	157
Confini.....	157
Consistenza	157
Cronistoria Dati Catastali	158
Dati Catastali	158
Precisazioni.....	159
Stato conservativo.....	159
Parti Comuni.....	159
Servitù, censo, livello, usi civici.....	159
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	159
Stato di occupazione	159
Provenienze Ventennali.....	160
Formalità pregiudizievoli.....	161
Normativa urbanistica.....	164
Regolarità edilizia.....	164
Vincoli od oneri condominiali	165
Lotto 15	166
Descrizione.....	167
Titolarità	167
Confini.....	167
Consistenza	167
Cronistoria Dati Catastali	168
Dati Catastali	168
Precisazioni.....	169
Stato conservativo.....	169
Parti Comuni.....	169
Servitù, censo, livello, usi civici.....	169

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	169
Stato di occupazione	169
Provenienze Ventennali.....	170
Formalità pregiudizievoli.....	171
Normativa urbanistica.....	174
Regolarità edilizia.....	174
Vincoli od oneri condominiali	175
Lotto 16	176
Descrizione.....	177
Titolarità	177
Confini.....	177
Consistenza.....	177
Cronistoria Dati Catastali	178
Dati Catastali	178
Precisazioni.....	179
Stato conservativo.....	179
Parti Comuni.....	179
Servitù, censo, livello, usi civici.....	179
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	179
Stato di occupazione	179
Provenienze Ventennali.....	179
Formalità pregiudizievoli.....	181
Normativa urbanistica.....	183
Regolarità edilizia.....	184
Vincoli od oneri condominiali	184
Lotto 17	185
Descrizione.....	186
Titolarità	186
Confini.....	186
Consistenza.....	186
Cronistoria Dati Catastali	187
Dati Catastali	187
Precisazioni.....	188
Stato conservativo.....	188
Parti Comuni.....	188
Servitù, censo, livello, usi civici.....	188
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	188
Stato di occupazione	188

Provenienze Ventennali.....	188
Formalità pregiudizievoli.....	190
Normativa urbanistica.....	193
Regolarità edilizia.....	193
Vincoli od oneri condominiali	193
Lotto 18	194
Descrizione.....	195
Titolarità	195
Confini	195
Consistenza	195
Cronistoria Dati Catastali	196
Dati Catastali	196
Precisazioni.....	197
Stato conservativo.....	197
Parti Comuni.....	197
Servitù, censo, livello, usi civici.....	197
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	197
Stato di occupazione	197
Provenienze Ventennali.....	197
Formalità pregiudizievoli.....	199
Normativa urbanistica.....	202
Regolarità edilizia.....	202
Vincoli od oneri condominiali	202
Lotto 19	203
Descrizione.....	204
Titolarità	204
Confini	204
Consistenza	204
Cronistoria Dati Catastali	205
Dati Catastali	205
Precisazioni.....	206
Stato conservativo.....	206
Parti Comuni.....	206
Servitù, censo, livello, usi civici.....	206
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	206
Stato di occupazione	206
Provenienze Ventennali.....	206
Formalità pregiudizievoli.....	208

Normativa urbanistica.....	211
Regolarità edilizia.....	211
Vincoli od oneri condominiali	211
Lotto 20	212
Descrizione.....	213
Titolarità	213
Confini.....	213
Consistenza	214
Cronistoria Dati Catastali	214
Dati Catastali	214
Stato conservativo.....	215
Parti Comuni.....	215
Servitù, censo, livello, usi civici.....	215
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	215
Stato di occupazione	215
Provenienze Ventennali.....	216
Formalità pregiudizievoli.....	217
Regolarità edilizia.....	218
Vincoli od oneri condominiali	218
Lotto 21	219
Descrizione.....	220
Titolarità	220
Confini.....	221
Consistenza	221
Cronistoria Dati Catastali	221
Dati Catastali	221
Stato conservativo.....	222
Parti Comuni.....	222
Servitù, censo, livello, usi civici.....	222
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	223
Stato di occupazione	223
Provenienze Ventennali.....	223
Formalità pregiudizievoli.....	225
Regolarità edilizia.....	225
Vincoli od oneri condominiali	226
Lotto 22	227
Descrizione.....	228
Titolarità	228

Confini.....	228
Consistenza.....	229
Cronistoria Dati Catastali.....	229
Dati Catastali.....	229
Stato conservativo.....	230
Parti Comuni.....	230
Servitù, censo, livello, usi civici.....	230
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	231
Stato di occupazione.....	231
Provenienze Ventennali.....	231
Formalità pregiudizievoli.....	233
Regolarità edilizia.....	233
Vincoli od oneri condominiali.....	234
Lotto 23.....	235
Descrizione.....	236
Titolarità.....	236
Confini.....	236
Consistenza.....	237
Cronistoria Dati Catastali.....	237
Dati Catastali.....	237
Stato conservativo.....	238
Parti Comuni.....	238
Servitù, censo, livello, usi civici.....	238
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	238
Stato di occupazione.....	239
Provenienze Ventennali.....	239
Formalità pregiudizievoli.....	241
Regolarità edilizia.....	243
Vincoli od oneri condominiali.....	243
Lotto 24.....	244
Descrizione.....	245
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2.....	245
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2.....	245
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2.....	245
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2.....	246

Titolarità	246
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	246
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	246
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	247
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	247
Confini	247
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	248
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	248
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	248
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	248
Consistenza	248
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	248
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	249
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	249
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	249
Cronistoria Dati Catastali	250
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	250
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	250
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	250
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	250
Dati Catastali	251
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	251
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	251
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	252

Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	252
Stato conservativo.....	253
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	253
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	253
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	253
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	253
Parti Comuni.....	254
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	254
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	254
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	254
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	254
Servitù, censo, livello, usi civici.....	254
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	254
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	254
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	254
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	254
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	254
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	255
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	255
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	256
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	256
Stato di occupazione	256
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	256
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	256

Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	257
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	257
Provenienze Ventennali.....	257
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	257
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	260
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	262
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	265
Formalità pregiudizievoli.....	267
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	267
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	269
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	270
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	271
Regolarità edilizia.....	272
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	272
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	273
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	274
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	274
Vincoli od oneri condominiali	274
Bene N° 24 - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	274
Bene N° 25 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	275
Bene N° 26 - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	275
Bene N° 27 - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	276
Stima / Formazione lotti	277
Lotto 1	277
Lotto 2	278

Lotto 3	280
Lotto 4	282
Lotto 5	283
Lotto 6	285
Lotto 7	287
Lotto 8	289
Lotto 9	291
Lotto 10	293
Lotto 11	295
Lotto 12	297
Lotto 13	299
Lotto 14	300
Lotto 15	302
Lotto 16	304
Lotto 17	305
Lotto 18	307
Lotto 19	309
Lotto 20	310
Lotto 21	312
Lotto 22	313
Lotto 23	314
Lotto 24	316
Riserve e particolarità da segnalare.....	320
Riepilogo bando d'asta.....	323
Lotto 1	323
Lotto 2	323
Lotto 3	323
Lotto 4	324
Lotto 5	324
Lotto 6	325
Lotto 7	325
Lotto 8	326
Lotto 9	326
Lotto 10	327
Lotto 11	327
Lotto 12	327
Lotto 13	328
Lotto 14	328

Lotto 15	329
Lotto 16	329
Lotto 17	329
Lotto 18	330
Lotto 19	330
Lotto 20	330
Lotto 21	331
Lotto 22	331
Lotto 23	331
Lotto 24	331
Schema riassuntivo Fallimento 55/2018 - [REDACTED]	333
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 106.759,88	333
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 156.196,81	333
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 128.695,11	333
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 159.427,49	334
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 187.604,25	334
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 274.206,60	335
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 316.575,08	335
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 259.736,03	336
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 255.178,87	336
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 256.078,67	337
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 243.009,14	337
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 102.189,23	337
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	338
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	338
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	339
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	339
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	340
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	340
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 23.229,00	340
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 13.088,25	341
Lotto 21 - Prezzo base d'asta: € 6.303,40	341
Lotto 22 - Prezzo base d'asta: € 42.543,60	342
Lotto 23 - Prezzo base d'asta: € 10.578,44	342
Lotto 24 - Prezzo base d'asta: € 287.123,60	343

INCARICO

In data 12/10/2018, il sottoscritto Geom. Capecchi Marco, [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 12** - Soffitta ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 575, piano Interrato
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato
- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Don Minzoni 5/e, piano Interrato
- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2
- **Bene N° 27** - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, che è posto nell'angolo sud est del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi dall' [REDACTED] [REDACTED] nella persona del [REDACTED] [REDACTED] effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale ed ascensore condominiali a nord, camminamento comune ad est e sud, mappale 117 sub. 6 ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Intero fondo	27,71 mq	35,89 mq	1,00	35,89 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				35,89 mq		
Incidenza condominiale:				1,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				36,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del solo apporto dei camminamenti comuni subalterno 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 5 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	5	2	C1	9	27	33	1450,21	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene non è correttamente intestato.

Esso dovrebbe essere in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED], a seguito del verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

L'errore è dovuto al mancato sfogo della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017, con la quale sono stati invece regolarmente volturati tutti gli altri beni.

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che

non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;
PORTONI DI INGRESSO

In metallo

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

IMPIANTI

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento e raffrescamento ad aria con fan coil e compressore in corpo unico interno.

Acquedotto e fognatura comunali.

DOTAZIONI SERVIZI

W.c e lavandino.

CAMMINAMENTI ESTERNI

Blocchetti di porfido su letto di sabbia perimetrati da cordonato in calcestruzzo prefabbricato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ - ██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	██████████ ██████████	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di ██████████
 Contro ██████████ - ██████████
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419
 N° raccolta: 5593
 Note: Assoggetta anche altri beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Lucca il 21/02/2011
 Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.200.000,00
 A favore di ██████████
 Contro ██████████
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.600.000,00
 Spese: € 1.600.000,00
 Percentuale interessi: 3,176 %
 Rogante: Cappellini Giulio Cesare



Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 24/02/2017
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 255.638,24
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 88
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452



Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:
Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Relativamente alle certificazioni degli impianti termico ed idrico, lo scrivente non è in grado di dichiarare se esistono in quanto le certificazioni allegate all'abitabilità, relative al piano terra, sono quattro a fronte di cinque fondi esistenti e non riportano indicazioni univoche per capire a quali unità si riferiscono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, che è posto nell'angolo sud ovest del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene alla presenza della Signora [REDACTED] che ne ha il possesso, effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale condominiale e mappale 117 sub. 5 ad est, mappale 117 sub. 7 a nord, camminamento comune a sud, camminamento comune e mappale 117 sub. 8 ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Intero fondo	40,76 mq	52,21 mq	1,00	52,21 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				52,21 mq		
Incidenza condominiale:				1,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				52,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del solo apporto dei camminamenti comuni subalterno 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 6 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	117	6	2	C1	9	40	48	2148,46	Terra		

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a ██████████ - in ██████████ con ██████████ ██████████, a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████.

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;

INFISSI ESTERNI

In metallo con vetri camera.
 INFISSI INTERNI
 Legno tamburato.
 IMPIANTI
 Elettrico sottotraccia con frutti incassati.
 Riscaldamento e raffrescamento ad aria con fan coil e compressore in corpo unico interno.
 Acquedotto e fognatura comunali.
 DOTAZIONI SERVIZI
 W.c e lavandino. Quest'ultimo non presente nell'antibagno.
 CAMMINAMENTI ESTERNI
 Blocchetti di porfido su letto di sabbia perimetrati da cordonato in calcestruzzo prefabbricato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaioere	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] - [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED] [REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419
N° raccolta: 5593
Note: Assoggetta anche altri beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 24/02/2017
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 255.638,24
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 88
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni



- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453



Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED]

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED]

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Lo stato reale corrisponde al progetto.

Relativamente alle certificazioni degli impianti termico ed idrico, lo scrivente non è in grado di dichiarare se esistono in quanto le certificazioni allegare all'abitabilità, relative al piano terra, sono quattro a fronte di cinque fondi esistenti e non riportano indicazioni univoche per capire a quali unità si riferiscono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il fondo è libero sui lati est ed ovest, ricade nella parte mediana del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune sul lato est del fabbricato. Dal detto vano, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno senza finestra e ad un altro vano.

Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso e la camera nell'altro vano, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile vista la superficie totale netta inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 del regolamento edilizio) e insufficienti rapporti aeroilluminanti.

In data 18 e 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [REDACTED] [REDACTED] nella persona del [REDACTED], effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Mappale 117 subb. 8 e 9 a nord, camminamento comune ad est, vano scala condominiale e mappale 117 sub. 6 a sud, mappale 117 sub. 8 ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Intero fondo	41,22 mq	50,52 mq	1,00	50,52 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50,52 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del solo apporto dei camminamenti comuni subalterno 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 7 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	7	2	C1	8	32	39	1479,13	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al

verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████.

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione di alcune macchie di umidità in corrispondenza dei due diffusori del climatizzatore dovute presumibilmente al difettoso scarico dell'acqua di condensa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In laterizio spesse cm. 10
 FINITURE ESTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 FINITURE INTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 Mattonelle e piastrelle di ceramica;
 PORTONCINO DI INGRESSO
 In metallo
 INFISSI ESTERNI
 In legno con vetri camera. Persiane in legno.
 INFISSI INTERNI
 Legno tamburato.
 IMPIANTI
 Elettrico sottotraccia con frutti incassati.
 Condizionamento ad aria con split a muro e compressore esterno.
 Acquedotto e fognatura comunali.
 DOTAZIONI SERVIZI
 W.c, bidet, lavandino, cabina doccia.
 Acqua calda da boiler elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/01/2002 al	[REDACTED]	Compravendita			

27/04/2005	proprietaria 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	proprietaria 1/1	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419
 N° raccolta: 5593
 Note: Assoggetta anche altri beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Lucca il 21/02/2011
 Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.200.000,00
 A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 24/02/2017
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 255.638,24
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 88
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
 Iscritto a Lucca il 05/09/2012
 Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
 Iscritto a Lucca il 05/09/2012
 Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:
Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED].
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Relativamente alle certificazioni degli impianti termico ed idrico, lo scrivente non è in grado di dichiarare se esistono in quanto le certificazioni allegate all'abitabilità, relative al piano terra, sono quattro a fronte di cinque fondi esistenti e non riportano indicazioni univoche per capire a quali unità si riferiscono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Fondo ad uso commerciale con resedi esclusivi al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene ricade nell'angolo nord ovest del fabbricato, e vi si accede tramite resede esclusivo delimitato da un cancello che lo divide dal camminamento condominiale.

Dal resede si accede ad un vano principale, dal quale tramite un disimpegno si accede ad un vano indicato nella planimetria catastale come magazzino e ad un altro vano indicato come spogliatoio. Da quest'ultimo si accede ad un antibagno e bagno. Dal magazzino, così come dal vano principale, si può accedere ad un'altra piccola resede esclusiva.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene alla presenza della Signora [REDACTED] [REDACTED] che ne ha le chiavi.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Carini/bariloni a nord, 117 subb. 9 ad est, camminamento comune e mappale 117 sub. 7 a sud,
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	46,78 mq	56,06 mq	1,00	56,06 mq	2,70 m	Terra
Resede frontale	23,23 mq	23,23 mq	0,18	4,18 mq	0,00 m	Terra
Resede tergale	11,49 mq	11,49 mq	0,18	2,07 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				62,31 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del solo apporto dei camminamenti comuni subalterno 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 7 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	8	2	C1	8	30	48	1386,69	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto: è stato realizzato il disimpegno su porzione del magazzino; è stata aperta una porta su muro portante per potervi accedere dal locale principale; è stata chiusa l'originaria porta con muratura non portante che collegava il vano principale allo spogliatoio; è stata realizzata una piccola apertura fra l'antibagno ed il magazzino; il resede tergale è stato parzialmente coperto con tetto in legno per ricavare un vano chiuso con parete a vetri; la porta

che dal vano principale attesta sul resede tergale risulta leggermente spostata.

Le modifiche sopra esposte, ininfluenti ai fini del fallimento, ai sensi della vigente normativa catastale incidono sulla consistenza e quindi sulla rendita per cui richiederanno, se mantenute, aggiornamento catastale.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in discrete condizioni, mostrando i segni di un maggiore utilizzo rispetto agli altri beni del fabbricato. Dovranno essere ripresi gli intonaci in più punti nel resede tergale, risistemate alcune porte interne ed alcuni frutti dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica.

PORTONE DI INGRESSO

In metallo

INFISSI ESTERNI

In legno con vetri camera. Persiane in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

IMPIANTI

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Condizionamento ad aria con split a muro e compressore esterno.

Riscaldamento con caldaia murale e gas di rete, radiatori in ghisa.

Acquedotto e fognatura comunali.

DOTAZIONI SERVIZI

W.c, bidet, lavandino, cabina doccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

L'immobile è stato locato fino al 31/12/2016 con contratto commerciale registrato a Pistoia il 25/10/2011 con scadenza appunto al 31/12/2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaiore	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ - ██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al	██████████	Mutamento di denominazione			

10/12/2018	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 24/02/2017

Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 255.638,24

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 16/01/2017

N° repertorio: 88

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs.

42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:
Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale non corrisponde al progetto in quanto: è stato realizzato il disimpegno su porzione del magazzino; è stata aperta una porta su muro portante per potervi accedere dal locale principale; è stata chiusa l'originaria porta con muratura non portante che collegava il vano principale allo spogliatoio; è stata realizzata una piccola apertura fra l'antibagno ed il magazzino; il resede tergale è stato parzialmente coperto con tetto in legno per ricavare un vano chiuso con parete a vetri; la porta che dal vano principale atterra sul resede tergale risulta leggermente spostata, la porta esterna del magazzino è leggermente più alta.

Le opere suddette sono schematicamente indicate nelle piante e prospetti allegato 3

Ad eccezione della copertura sul resede, tutte le altre difformità potranno essere sanate con attestazione di conformità a sanatoria ex articolo 209 Legge Regionale 65/2014 corrispondendo una sanzione di euro 1000 per modifiche esterne e 1000 per modifiche interne, oltre ad euro 3500 fra pratiche edilizia, sismica e catastale compresa iva, contributi previdenziali, bolli e diritti di istruttoria.

Ad essi andranno aggiunti euro 500 per il tamponamento con muratura portante dell'originaria porta interna fra lo spogliatoio ed il vano principale.

Faccio però rilevare che essendo il fabbricato in vincolo paesaggistico, l'accoglimento della sanatoria per le modifiche esterne sarà subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione che allo stato attuale lo scrivente non è in grado di garantire.

Analoga considerazione per l'aspetto sismico, in quanto la sanatoria, per le opere realizzate sulle parti strutturali, è vincolata alla loro rispondenza (dimensionamento architrave e verifica rigidezze dei setti murari) con la normativa sismica; verificarla richiederebbe saggi nelle murature che esulano dall'incarico attribuitomi.

Di tali incertezze lo scrivente ha tenuto conto nel calcolo del valore di stima, attribuendo un

deprezzamento per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

La copertura e parete nel resede dovranno invece essere rimosse con un costo che quantifico in euro 500.

Relativamente alle certificazioni degli impianti termico ed idrico, lo scrivente non è in grado di dichiarare se esistono in quanto le certificazioni allegate all'abitabilità, relative al piano terra, sono quattro a fronte di cinque fondi esistenti e non riportano indicazioni univoche per capire a quali unità si riferiscono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Fondo commerciale con resede esclusivo al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene ricade nell'angolo nord est del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune e resede esclusivo. Dal detto vano si accede ad un altro locale (dotato anch'esso di porta attestante sul resede esclusivo) dal quale a sua volta si accede ad un antibagno e bagno.

Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso, la camera nell'altro vano e la dotazione completa del bagno, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile per la superficie totale inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 regolamento edilizio).

In data 18 e 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [redacted] [redacted] nella persona del [redacted] effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
[redacted]
[redacted]
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

██████████ ad est, mappale 117 sub. 7 (bene 3) a sud, mappale 117 sub. 8 (bene 4) ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali e servizi	42,45 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	Terra
Resede	20,17 mq	20,17 mq	0,18	3,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53,63 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del solo apporto dei camminamenti comuni subalterno 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 9 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	117	9	2	C1	8	34	43	1571,58	Terra		

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.
Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione di alcune macchie di umidità in corrispondenza dei due diffusori del climatizzatore dovute presumibilmente al difettoso scarico dell'acqua di condensa.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio
 TRAMEZZATURE
 In laterizio spesse cm. 10
 FINITURE ESTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 FINITURE INTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 Mattonelle e piastrelle di ceramica.
 PAVIMENTO RESEDE
 Blocchetti di porfido
 PORTONCINO DI INGRESSO
 In metallo
 INFISSI ESTERNI
 In legno con vetri camera. Persiane in legno. Cannello di accesso al resede in ferro.
 INFISSI INTERNI
 Legno tamburato.
 IMPIANTI
 Elettrico sottotraccia con frutti incassati.
 Condizionamento ad aria con split a muro e compressore esterno.
 Acquedotto e fognatura comunali.
 DOTAZIONI SERVIZI
 W.c, bidet, lavandino, cabina doccia.
 Acqua calda da boiler elettrico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaiore	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419
 N° raccolta: 5593
 Note: Assoggetta anche altri beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
 Iscritto a Lucca il 21/02/2011
 Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
 Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 24/02/2017
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 255.638,24
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 88
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
 Iscritto a Lucca il 05/09/2012
 Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
 Iscritto a Lucca il 05/09/2012
 Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
 Iscritto a Lucca il 23/06/2014
 Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:
Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Relativamente alle certificazioni degli impianti termico ed idrico, lo scrivente non è in grado di dichiarare se esistono in quanto le certificazioni allegate all'abitabilità, relative al piano terra, sono quattro a fronte di cinque fondi esistenti e non riportano indicazioni univoche per capire a quali unità si riferiscono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso e balcone sui tre lati.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene alla presenza della Signora [REDACTED] che ne ha il possesso, effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale condominiale e mappale 117 sub. 18 a nord, distacco su proprietà [REDACTED] ad est, distacco su via San Leonardo a sud, distacco su proprietà [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Vani principali ed accessori	51,06 mq	62,40 mq	1,00	62,40 mq	2,70 m	Primo
Balcone	28,34 mq	32,43 mq	0,30	9,73 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				72,13 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 17 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	17	2	A3	5	3,5	67, totale escluse aree scoperte mq. 59	609,16	Primo	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in

██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████.

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.



PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10



FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;

PORTONCINO DI INGRESSO

Di tipo blindato con finiture in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in legno.

IMPIANTI

Videocitofono.

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusori a parete e compressore esterno.

Riscaldamento (e produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa.

Acquedotto e fognatura comunali.

Gas di rete per piano cottura.

DOTAZIONI BAGNO

W.c., lavandino, bidet, cabina doccia, scaldasalviette.

BALCONE

Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il bene risulta libero da contratti di locazione o comodato come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

Il bene è posseduto dalla Signora [REDACTED] che è titolare del contratto preliminare di compravendita del 3/9/2013 stipulato dal Notaio Marco regni di Pistoia repertorio 215097, trascritto a Lucca il 19/9/2013 al n. 9250 di r.p., al quale hanno fatto seguito la domanda giudiziale Tribunale di Pistoia repertorio 5767/1 del 2/9/2016 trascritta a Lucca il 7/9/2016 al n. 9202 di r.p. e l'annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 16/6/2017 trascritta a Lucca al n. 1322 di r.p.

Le note di cui sopra sono allegate al numero 8 oltre che riportate nella sezione FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	proprietaria 1/1	Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ - ██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	██████████ s.p.a. ██████████ in Pistoia	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di ██████████
 Contro ██████████ - ██████████
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00



Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419
N° raccolta: 5593
Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Lucca il 19/09/2013
Reg. gen. 12470 - Reg. part. 9250
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche il mappale 117 subalterni 11 e 12. Vedi allegato 8
- **Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Lucca il 07/09/2016
Reg. gen. 13119 - Reg. part. 9202
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Assoggetta anche il mappale 117 subalterni 11 e 12 Vedi allegato 8
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a trascrizioni



- **Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - Si riferisce alla trascrizione 9250/2013**
Trascritto a Lucca il 16/06/2017
Reg. gen. 9179 - Reg. part. 1322
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Vedi allegato 8



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Lo stato reale corrisponde al progetto.

Evidenzio che nel fascicolo relativo alla concessione edilizia 157/2000 ho rinvenuto un esposto del 6/8/2001 indirizzato all'allora proprietaria [REDACTED] ed al Sindaco del Comune di Camaiore protocollato al n. 28753/2001, con il quale [REDACTED]

[REDACTED], proprietari del mappale 776 che confina a nord, segnalavano presunte irregolarità del progetto anche in riferimento alle distanze da fabbricati.

Non avendo avuto risposta dal Comune, il legale degli istanti Avvocato Mario Lazzeretti sollecitava il Comune con la raccomandata protocollata il 17/10/2001 al n. 37232.

Quest'ultimo, con comunicazione protocollo 41359 del 17/11/2001, replicava comunicando che non si ravvisavano irregolarità nel progetto.

In data 10/10/2001, l'Avvocato Renzo Beccari per conto della società [REDACTED] quale proprietaria del mappale 119 che confina ad est, inviava una raccomandata sempre ad [REDACTED] ed al Comune protocollata il 13/10/2001 al n. 36807, con la quale diffidava a non realizzare i nuovi balconi per violazione delle distanze da fabbricati ex D.M. 1444/1968.

La diffida non è stata seguita da alcuna risposta da parte del Comune. Tali documenti sono allegati al n. 4

Al riguardo, vista la distanza inferiore ai 10 metri di tutto il balcone est (realizzato ex novo) dal fabbricato mappale 119 e di parte di quello ovest (ampliato nel 2004) dal fabbricato mappale 453, aventi superficie lorda totale di mq. 10,93 e commerciale di mq. 3,28, ritengo che siano violati i disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Allego al numero 12 uno schema planimetrico.

* L'eventuale demolizione, in base al prezzo della Regione Toscana/Provincia di Lucca/anno 2018 ed all'esperienza dello scrivente per quelle voci non rilevabili dal predetto prezzo, avrebbe i seguenti costi esclusa iva:

Installazione, gestione e rimozione del cantiere: € 1000

Codice regionale: TOS18_03.A03.031.001

Voce: 031 - Rimozione di solaio in c.a., compreso taglio dei ferri

Articolo: 001 - con soletta piena e travi in vista, di qualsiasi spessore

Prezzo a mc € 614,52 x ((5,8*1,5+5,2*0,4)*0,2+(1,5+1,5+5,8+5,2)*0,1*0,15)= € 1454

Oneri per trasporto a discarica: quattro viaggi a 150 euro cadauno = € 600,00

Tributi per discarica ((5,8*1,5+5,2*0,4)*0,2+(1,5+1,5+5,8+5,2)*0,1*0,15)*2500/100*1,5 = € 89

Ripresa dei parapetti, dell'intonaco, coloritura, pavimenti e battiscopa. Voci non quantificabili a misura, per cui lo scrivente computa il costo dei materiali in base alla propria esperienza di cantiere e la mano d'opera in base al prezzo regionale.

Per materiali euro 400

Per mano d'opera:

Codice regionale: TOS18_RU.M10.001.003

Voce: 001 - Operaio edile

Articolo: 003 - Qualificato

Prezzo a ora € 33,39600*64= € 2137

Totale per opere edili € 5680

Per pratica edilizia, sismica e variazione catastale euro 3500 comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

* Il bene subirebbe inoltre un deprezzamento di € 13940 dato dal prodotto della superficie commerciale persa (3,28) per il valore unitario definito nella sezione STIMA di € 4250.

PARTI CONDOMINIALI

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso in nicchia, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere ed ampia terrazza sul lato nord che rastremandosi gira sul lato ovest.

In data 18 e 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [REDACTED] [REDACTED] nella persona del [REDACTED] effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Affaccio su proprietà [REDACTED] a nord, distacco su proprietà [REDACTED] ad est, vano scale condominiale e mappale 117 sub. 17 (bene 6) a sud, distacco su proprietà [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	50,17 mq	60,43 mq	1,00	60,43 mq	2,70 m	Primo
Terrazzi	25,00 mq	26,50 mq	0,30	7,95 mq	0,00 m	Primo
Terrazzi	56,25 mq	59,62 mq	0,10	5,96 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				74,34 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 18 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	18	2	A3	5	4	72, totale escluse aree scoperte mq. 58	696,18	Primo	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a

██████████, a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio
 TRAMEZZATURE
 In laterizio spesse cm. 10
 FINITURE ESTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 FINITURE INTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 Mattonelle e piastrelle di ceramica;
 PORTONCINO DI INGRESSO
 Di tipo blindato con finiture in legno.
 INFISSI INTERNI
 Legno tamburato.
 INFISSI ESTERNI
 Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in legno.
 IMPIANTI
 Videocitofono.
 Elettrico sottotraccia con frutti incassati.
 Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusori a parete e compressore esterno.
 Riscaldamento (e produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa.
 Acquedotto e fognatura comunali.
 Gas di rete per piano cottura.
 DOTAZIONI BAGNO
 W.c., lavandino, bidet, cabina doccia, scaldasalviette.
 BALCONE
 Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaiore	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Lucca	08/03/1963	589	1557
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ proprietaria 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita					
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ proprietaria 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trasformazione di società					
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ proprietaria 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2008	24582	9448
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Mutamento di denominazione					
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	██████████	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di ██████████ ██████████
 Contro ██████████ - ██████████ ██████████
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018: Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Evidenzio che nel fascicolo relativo alla concessione edilizia 157/2000 ho rinvenuto un esposto del 6/8/2001 indirizzato all'allora proprietaria [REDACTED] ed al Sindaco del Comune di Camaiore protocollato al n. 28753/2001, con il quale [REDACTED] proprietari del mappale 776 che confina a nord, segnalavano presunte irregolarità del progetto anche in riferimento alle distanze da fabbricati.

Non avendo avuto risposta dal Comune, il legale degli istanti Avvocato Mario Lazzeretti sollecitava il Comune con la raccomandata protocollata il 17/10/2001 al n. 37232.

Quest'ultimo, con comunicazione protocollo 41359 del 17/11/2001, replicava comunicando che non si ravvisavano irregolarità nel progetto.

In data 10/10/2001, l'Avvocato Renzo Beccari per conto della società [REDACTED] quale proprietaria del mappale 119 che confina ad est, inviava una raccomandata sempre ad [REDACTED] ed al Comune protocollata il 13/10/2001 al n. 36807, con la quale diffidava a non realizzare i nuovi balconi per violazione delle distanze da fabbricati ex D.M. 1444/1968.

La diffida non è stata seguita da alcuna risposta da parte del Comune.

Tali documenti sono allegati al n. 4

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.

In data 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi dalla società debitrice, effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale condominiale e mappale 117 sub. 20 a nord, distacco su proprietà [REDACTED] ad est, distacco su via San Leonardo a sud, distacco su proprietà [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Vani principali ed accessori	50,15 mq	60,77 mq	1,00	60,77 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	21,77 mq	24,52 mq	0,30	7,36 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				68,13 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 19 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	19	2	A3	5	3.5	64, totale escluse aree scoperte mq. 57	609,16	Secondo	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a ██████████ - in ██████████ ██████████ in Pistoia, ██████████ ██████████, a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato

a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████.

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione del rivestimento nell'angolo cottura che si sta staccando, la necessità di riprese della coloritura e risistemazione di alcuni frutti dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;

PORTONCINO DI INGRESSO

Di tipo blindato con finiture in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in legno.

IMPIANTI

Videocitofono.

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusori a parete e compressore esterno.

Riscaldamento (e produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa.

Acquedotto e fognatura comunali.

Gas di rete per piano cottura.

DOTAZIONI BAGNO

W.c., lavandino, bidet, cabina doccia, scaldasalviette.

BALCONE

Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ - ██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al	██████████	Mutamento di denominazione			

10/12/2018	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

N° repertorio: 17419

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1



- A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 - **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
 - **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
 - **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
 - **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Evidenzio che nel fascicolo relativo alla concessione edilizia 157/2000 ho rinvenuto un esposto del 6/8/2001 indirizzato all'allora proprietaria [REDACTED] ed al Sindaco del Comune di Camaiore protocollato al n. 28753/2001, con il quale [REDACTED], proprietari del mappale 776 che confina a nord, segnalavano presunte irregolarità del progetto anche in riferimento alle distanze da fabbricati.

Non avendo avuto risposta dal Comune, il legale degli istanti Avvocato Mario Lazzeretti sollecitava il Comune con la raccomandata protocollata il 17/10/2001 al n. 37232.

Quest'ultimo, con comunicazione protocollo 41359 del 17/11/2001, replicava comunicando che non si ravvisavano irregolarità nel progetto.

In data 10/10/2001, l'Avvocato Renzo Beccari per conto della società [REDACTED] quale proprietaria del mappale 119 che confina ad est, inviava una raccomandata sempre ad [REDACTED] ed al Comune protocollata il 13/10/2001 al n. 36807, con la quale diffidava a non realizzare i nuovi balconi per violazione delle distanze da fabbricati ex D.M. 1444/1968.

Tale diffida non è stata seguita da alcuna risposta da parte del Comune.

Tali documenti sono allegati al n. 4

Al riguardo, vista la distanza inferiore ai 10 metri di tutto il balcone est (realizzato ex novo) dal fabbricato mappale 119 e di parte del balcone ovest (ampliato nel 2004) dal fabbricato mappale 453, aventi superficie lorda totale di mq. 10,24 e commerciale di mq. 3,07) dalla contrapposta parete del fabbricato mappale 119, ritengo che siano violati i disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Allego al numero 12 uno schema planimetrico.

* L'eventuale demolizione, in base al prezzo della Regione Toscana/Provincia di Lucca/anno 2018 ed all'esperienza dello scrivente per quelle voci non rilevabili dal predetto prezzo, avrebbe i seguenti costi esclusa iva:

Installazione, gestione e rimozione del cantiere: € 1000

Codice regionale: TOS18_03.A03.031.001

Voce: 031 - Rimozione di solaio in c.a., compreso taglio dei ferri

Articolo: 001 - con soletta piena e travi in vista, di qualsiasi spessore

Prezzo a mc € $614,52 * ((5,6*1,5+4,6*0,4)*0,2+(1,5+1,5+5,6+4,6+0,4+0,4)*0,1*0,15) = € 1388$

Ponteggio metallico a tubi e giunti: $(2,7+2,7+5,4+2,7+5)*7*14 = € 1813$

Oneri per trasporto a discarica: quattro viaggi a 150 euro cadauno = € 600

Tributi per discarica $(5,6*1,5+4,6*0,4)*0,2+(1,5+1,5+5,6+4,6+0,4+0,4)*0,1*0,15)*2500/100*1,5 = € 85$

Ripresa dell'intonaco e coloritura. Voci non quantificabili a misura, per cui lo scrivente computa il costo dei materiali in base alla propria esperienza di cantiere e la mano d'opera in base al prezzo regionale. Per materiali euro 400

Per mano d'opera:

Codice regionale: TOS18_RU.M10.001.003

Voce: 001 - Operaio edile

Articolo: 003 - Qualificato

Prezzo a ora € $33,39600*64 = € 2137$

Totale per demolizione € 7423

Per pratica edilizia, sismica e variazione catastale euro 3500 comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

* Il bene subirebbe inoltre un deprezzamento di € 13201 dato dal prodotto della superficie commerciale persa (3,07) per il valore unitario definito nella sezione STIMA di € 4300.

PARTI CONDOMINIALI

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Appartamento al piano secondo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.

In data 18 e 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [redacted] [redacted] nella persona del [redacted] effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
[redacted]
[redacted]
[redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Distacco su proprietà [redacted] a nord, distacco su proprietà [redacted] ad est, vano scale condominiale e mappale 117 sub. 21 (bene 10) a sud, distacco su proprietà [redacted] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	48,92 mq	58,96 mq	1,00	58,96 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	19,74 mq	21,75 mq	0,30	6,52 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				65,48 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 22 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	20	2	A3	5	4	63, totale escluse aree scoperte mq. 57	696,18	Secondo	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al [REDACTED]

verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████.

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;

PORTONCINO DI INGRESSO

Di tipo blindato con finiture in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in legno.

IMPIANTI

Videocitofono.

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusori a parete e compressore esterno.

Riscaldamento (e produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa.

Acquedotto e fognatura comunali.

Gas di rete per piano cottura.

DOTAZIONI BAGNO

W.c., lavandino, bidet, piatto doccia, scaldasalviette.

BALCONE

Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	 proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaiore	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	08/03/1963	589	1557		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	██████████	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di ██████████ ██████████
 Contro ██████████ - ██████████ ██████████
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419
 N° raccolta: 5593
 Note: Assoggetta anche altri beni

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012



Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED] di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:
Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];



Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale non corrisponde al progetto in quanto la superficie netta è di mq. 48,92 invece dei 50,02 di progetto, in contrasto con l'articolo 68 ultimo comma del regolamento edilizio vigente alla data dei lavori che fissa, come quello oggi vigente, in 50 mq. la superficie minima degli alloggi.

Tale differenza, che non rientra nelle tolleranze costruttive previste dall'articolo 62 del regolamento edilizio in quanto superiore all'1% delle misure di progetto e per quanto previsto dal secondo comma del medesimo articolo, potrà essere sanata ai sensi dell'articolo 206 Legge Regionale 65/2014 corrispondendo una sanzione di euro 1000 oltre euro 1500 per pratica edilizia comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

Evidenzio che nel fascicolo relativo alla concessione edilizia 157/2000 ho rinvenuto un esposto del 6/8/2001 indirizzato all'allora proprietaria [REDACTED] ed al Sindaco del Comune di Camaiore protocollato al n. 28753/2001, con il quale [REDACTED]

[REDACTED] proprietari del mappale 776 che confina a nord, segnalavano presunte irregolarità del progetto anche in riferimento alle distanze da fabbricati.

Non avendo avuto risposta dal Comune, il legale degli istanti Avvocato Mario Lazzeretti sollecitava il Comune con la raccomandata protocollata il 17/10/2001 al n. 37232.

Quest'ultimo, con comunicazione protocollo 41359 del 17/11/2001, replicava comunicando che non si ravvisavano irregolarità nel progetto.

In data 10/10/2001, l'Avvocato Renzo Beccari per conto della società [REDACTED] quale proprietaria del mappale 119 che confina ad est, inviava una raccomandata sempre ad [REDACTED] ed al Comune protocollata il 13/10/2001 al n. 36807, con la quale diffidava a non realizzare i nuovi balconi per violazione delle distanze da fabbricati ex D.M. 1444/1968.

La diffida non è stata seguita da alcuna risposta da parte del Comune.

Tali documenti sono allegati al n. 4

Visto lo stato dei luoghi, il rispetto della distanza dei 10 metri di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 è rispettata dai fabbricati a nord ed est.

Non è così per una porzione del balcone lato Forte dei Marmi, che ha superficie lorda di mq. 6,67 e commerciale di mq. 2, che dista meno di 10 mt. dalla parete contrapposta del fabbricato mappale 454 violando i disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Allego al numero 12 uno schema planimetrico.

* L'eventuale demolizione, in base al prezzario della Regione Toscana/Provincia di Lucca/anno 2018 ed all'esperienza dello scrivente per quelle voci non rilevabili dal predetto prezzario, avrebbe i

seguenti costi esclusa iva:

Installazione, gestione e rimozione del cantiere: € 1000

Codice regionale: TOS18_03.A03.031.001

Voce: 031 - Rimozione di solaio in c.a., compreso taglio dei ferri

Articolo: 001 - con soletta piena e travi in vista, di qualsiasi spessore

Prezzo a mc € $614,52 \times ((4,45 \times 1,5) \times 0,2 + (1,5 + 4,45) \times 0,1 \times 0,15) = € 875$

Oneri per trasporto a discarica: due viaggi a 150 euro cadauno = € 300,00

Tributi per discarica $((4,45 \times 1,5) \times 0,2 + (1,5 + 4,45) \times 0,1 \times 0,15) \times 2500 / 100 \times 1,5 = € 53$

Ricostruzione del parapetto in cemento armato, riposizionamento del battiscopa e ringhiera, ripresa dell'intonaco e coloritura. Voci non rilevabili singolarmente dal prezzo, per cui lo scrivente computa il costo dei materiali in base alla propria esperienza di cantiere e la mano d'opera in base al prezzo regionale.

Per materiali euro 300 esclusa iva

Per mano d'opera:

Codice regionale: TOS18_RU.M10.001.003

Voce: 001 - Operaio edile

Articolo: 003 - Qualificato

Prezzo a ora € $33,39600 \times 64 = € 2137$

Ponteggio a tubi e giunti: $(2,70 + 5) \times 4 \times 20 = € 616$

Totale per demolizione e ripristini € 5281

Per pratica edilizia, sismica e variazione catastale euro 3500 comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

* Il bene subirebbe un deprezzamento di € 8500 dato dal prodotto della superficie commerciale persa (2) per il valore unitario definito nella sezione STIMA di € 4250.

PARTI CONDOMINIALI

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 10



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.

In data 18 e 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [REDACTED] [REDACTED] nella persona del [REDACTED] effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Vano scale condominiale e mappale 117 sub. 22 a nord, distacco su proprietà [REDACTED] ad est, distacco su via San Leonardo a sud, distacco su proprietà [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	50,06 mq	60,39 mq	1,00	60,39 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	21,77 mq	24,52 mq	0,30	7,36 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				67,75 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 21 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).
A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	21	2	A3	5	3.5	65, totale escluse aree scoperte mq. 58	609,16	Terzo	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato

a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

Manca la persiana sul balcone est.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;

PORTONCINO DI INGRESSO

Di tipo blindato con finiture in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in legno.

IMPIANTI

Videocitofono.

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusori a parete e compressore esterno.

Riscaldamento (e produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa.

Acquedotto e fognatura comunali.

Gas di rete per piano cottura.

DOTAZIONI BAGNO

W.c., lavandino, bidet, cabina doccia, scaldasalviette.

BALCONE

Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	 proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaiore	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	08/03/1963	589	1557		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	██████████	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di ██████████ ██████████
 Contro ██████████ - ██████████ ██████████
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419
 N° raccolta: 5593
 Note: Assoggetta anche altri beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012



Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];



Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

Evidenzio che in data 6/8/2001 con esposto indirizzato all'allora proprietaria [REDACTED] ed al Sindaco del Comune di Camaiore protocollato al n. 28753/2001, i confinanti [REDACTED] segnalavano presunte irregolarità del progetto di cui alla iniziale concessione edilizia 157/2000.

Non avendo avuto risposta dal Comune, il legale degli istanti Avvocato Mario Lazzeretti sollecitava il Comune con la raccomandata protocollata il 17/10/2001 al n. 37232.

Quest'ultimo, con comunicazione protocollo 41359 del 17/11/2001, replicava comunicando che non si ravvisavano irregolarità nel progetto.

In data 10/10/2001, il legale di altri confinanti Avvocato Renzo Beccari inviava una raccomandata sempre ad [REDACTED] ed al Comune protocollata il 13/10/2001 al n. 36807, con la quale evidenziava la violazione delle distanze da fabbricati ex D.M. 1444/1968 legata alla realizzazione ex novo dei balconi.

La diffida non è stata seguita da alcuna risposta da parte del Comune.

Tali documenti sono allegati al n. 4

Al riguardo, vista la distanza inferiore ai 10 metri dei balconi est ed ovest (realizzati ex novo e che hanno superficie lorda totale di mq. 15,30 e commerciale di mq. 4.59) dalle contrapposte pareti dei fabbricati mappali 119 e 453, ritengo che siano violati i disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Allego al numero 12 uno schema planimetrico.

* L'eventuale demolizione, in base al prezzo della Regione Toscana/Provincia di Lucca/anno 2018 ed all'esperienza dello scrivente per quelle voci non rilevabili dal predetto prezzo, avrebbe i seguenti costi esclusa iva:

Installazione, gestione e rimozione del cantiere: € 1000

Codice regionale: TOS18_03.A03.031.001

Voce: 031 - Rimozione di solaio in c.a., compreso taglio dei ferri

Articolo: 001 - con soletta piena e travi in vista, di qualsiasi spessore

Prezzo a mc € 614,52 x $((5,6*1,5+4,6*1,5)*0,2+(1,5+1,5+5,6+1,5+1,5+4,6)*0,1*0,15)$ = € 2030

Oneri per trasporto a discarica: quattro viaggi a 150 euro cadauno = € 600,00

Tributi per discarica $((5,6*1,5+4,6*1,5)*0,2+(1,5+1,5+5,6+1,5+1,5+4,6)*0,1*0,15)*2500/100*1,5$ = € 124

Ponteggio a tubi e giunti: $(2,7+2,7+5,4+2,7+2,7+4,6)*10*16$ = € 3328

Ripresa dell'intonaco, coloritura e battiscopa. Voci non quantificabili a misura, per cui lo scrivente computa il costo dei materiali in base alla propria esperienza di cantiere e la mano d'opera in base al



prezzario regionale.

Per materiali euro 300

Per mano d'opera:

Codice regionale: TOS18_RU.M10.001.003

Voce: 001 - Operaio edile

Articolo: 003 - Qualificato

Prezzo a ora € 33,39600*64 = € 2137

Totale per opere edili € 9519

Per pratica edilizia, sismica e variazione catastale euro 3500 comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

* Il bene subirebbe inoltre un deprezzamento di € 19966 dato dal prodotto della superficie commerciale persa (4,59) per il valore unitario definito nella sezione STIMA di € 4350.

PARTI CONDOMINIALI

Lo stato reale corrisponde al progetto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 11



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Appartamento al piano terzo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.

In data 18 e 27/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [REDACTED] [REDACTED] nella persona del [REDACTED], effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Distacco su proprietà [REDACTED] a nord, distacco su proprietà [REDACTED] vano scale condominiale e mappale 117 sub. 19 (bene 8) a sud, distacco su proprietà [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	49,39 mq	59,15 mq	1,00	59,15 mq	2,70 m	Terzo
Balconi	19,74 mq	21,75 mq	0,30	6,52 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				65,67 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 20 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	117	22	2	A3	5	4	63, totale escluse aree scoperte mq. 57	696,18	Terzo		

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato

a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10
 FINITURE ESTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 FINITURE INTERNE
 Intonaco civile tinteggiato.
 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
 Mattonelle e piastrelle di ceramica;
 PORTONCINO DI INGRESSO
 Di tipo blindato con finiture in legno.
 INFISSI INTERNI
 Legno tamburato.
 INFISSI ESTERNI
 Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in legno.
 IMPIANTI
 Videocitofono.
 Elettrico sottotraccia con frutti incassati.
 Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusori a parete e compressore esterno.
 Riscaldamento (e produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa.
 Acquedotto e fognatura comunali.
 Gas di rete per piano cottura.
 DOTAZIONI BAGNO
 W.c., lavandino, bidet, piatto doccia, scaldasalviette.
 BALCONE
 Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Lucca	08/03/1963	589	1557	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	■■■■■■■■ con sede in , proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	■■■■■■■■ con sede in , proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	■■■■■■■■ spa con sede in , proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	■■■■■■■■ s.p.a. ■■■■■■ in	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Lucca il 29/04/2005
 Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.000.000,00
 A favore di ██████████ ██████████
 Contro ██████████ - ██████████ ██████████
 Capitale: € 3.000.000,00
 Spese: € 3.000.000,00
 Percentuale interessi: 3,977 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 27/04/2005
 N° repertorio: 17419
 N° raccolta: 5593
 Note: Assoggetta anche altri beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.
- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012



Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:
Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];



Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale non corrisponde al progetto in quanto la superficie netta è di mq. 49,38 invece dei 50,05 di progetto, in contrasto con l'articolo 68 ultimo comma del regolamento edilizio vigente alla data dei lavori che fissa, come quello oggi vigente, in 50 mq. la superficie minima degli alloggi.

Tale differenza, che non rientra nelle tolleranze costruttive previste dall'articolo 62 del regolamento edilizio in quanto superiore all'1% delle misure di progetto e per quanto previsto dal secondo comma del medesimo articolo, potrà essere sanata ai sensi dell'articolo 206 Legge Regionale 65/2014 corrispondendo una sanzione di euro 1000 oltre euro 1500 per pratica edilizia comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

Evidenzio che nel fascicolo relativo alla concessione edilizia 157/2000 ho rinvenuto un esposto del 6/8/2001 indirizzato all'allora proprietaria [REDACTED] ed al Sindaco del Comune di Camaiore protocollato al n. 28753/2001, con il quale [REDACTED], proprietari del mappale 776 che confina a nord, segnalavano presunte irregolarità del progetto anche in riferimento alle distanze da fabbricati.

Non avendo avuto risposta dal Comune, il legale degli istanti Avvocato Mario Lazzeretti sollecitava il Comune con la raccomandata protocollata il 17/10/2001 al n. 37232.

Quest'ultimo, con comunicazione protocollo 41359 del 17/11/2001, replicava comunicando che non si ravvisavano irregolarità nel progetto.

In data 10/10/2001, l'Avvocato Renzo Beccari per conto della società [REDACTED] quale proprietaria del mappale 119 che confina ad est, inviava una raccomandata sempre ad [REDACTED] ed al Comune protocollata il 13/10/2001 al n. 36807, con la quale diffidava a non realizzare i nuovi balconi per violazione delle distanze da fabbricati ex D.M. 1444/1968.

La diffida non è stata seguita da alcuna risposta da parte del Comune.

Tali documenti sono allegati al n. 4

Visto lo stato dei luoghi, il rispetto della distanza dei 10 metri di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 è rispettata dai fabbricati a nord ed ovest.

Non è così per una porzione del balcone lato Forte dei Marmi e per il balcone sulla parete ovest, entrambi realizzati ex novo, che hanno superficie lorda di mq. 13,57 e commerciale di mq. 4,07, che distano meno di 10 mt. dalla parete del fabbricato mappale 454 violando i disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968.

Allego al numero 12 uno schema planimetrico.

* L'eventuale demolizione, in base al prezzo della Regione Toscana/Provincia di Lucca/anno 2018

ed all'esperienza dello scrivente per quelle voci non rilevabili dal predetto prezzo, avrebbe i seguenti costi esclusa iva:

Installazione, gestione e rimozione del cantiere: € 1000

Codice regionale: TOS18_03.A03.031.001

Voce: 031 - Rimozione di solaio in c.a., compreso taglio dei ferri

Articolo: 001 - con soletta piena e travi in vista, di qualsiasi spessore

Prezzo a mc € $614,52 \times ((4,45 \times 1,5 + 4,6 \times 1,5) \times 0,2 + (1,5 + 4,45 + 1,5 + 1,5 + 4,6) \times 0,1 \times 0,15) = € 1795$

Oneri per trasporto a discarica: quattro viaggi a 150 euro cadauno = € 600,00

Tributi per discarica $((4,45 \times 1,5 + 4,6 \times 1,5) \times 0,2 + (1,5 + 4,45 + 1,5 + 1,5 + 4,6) \times 0,1 \times 0,15) \times 2500 / 100 \times 1,5 = € 110$

Ricostruzione del parapetto in cemento armato, riposizionamento del battiscopa e ringhiera, ripresa dell'intonaco e coloritura. Voci non rilevabili singolarmente dal prezzo, per cui lo scrivente computa il costo dei materiali in base alla propria esperienza di cantiere e la mano d'opera in base al prezzo regionale.

Per materiali euro 300 esclusa iva

Per mano d'opera:

Codice regionale: TOS18_RU.M10.001.003

Voce: 001 - Operaio edile

Articolo: 003 - Qualificato

Prezzo a ora € $33,39600 \times 64 = € 1068$

Ponteggio a tubi e giunti: $(2,70 + 2,70 + 4,6) \times 10 \times 14 + (2,7 + 4,6) \times 7 \times 20 = € 2422$

Totale per demolizione e ripristini € 7295

Per pratica edilizia, sismica e variazione catastale euro 3500 comprensivi di diritti di segreteria e bolli.

* Il bene subirebbe un deprezzamento di € 17501 dato dal prodotto della superficie commerciale persa (4,07) per il valore unitario definito nella sezione STIMA di € 4300.

PARTI CONDOMINIALI

Lo stato reale corrisponde al progetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Soffitta ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Soffitta al piano quinto di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori.

Il bene, libero sui quattro lati, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore (quest'ultimo fino al piano terzo) condominiali e si compone di ingresso con rampa di scale, un unico grande spazio con altezza minima di cm. 70 e massima di cm. 235, ed altro piccolo spazio ricavato nell'angolo sud est separato da un tramezzo e destinato a servizio igienico.

Le intenzioni della proprietà erano di destinarla ad appartamento come dimostrano le dotazioni impiantistiche (videocitofono, scarichi per cucina, tubazione gas per fuochi, bagno) e la classificazione catastale, destinazione tuttavia incompatibile con le insufficienti altezze.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene utilizzando le chiavi datemi [REDACTED] immobiliare Dominici di Lido di Camaiore nella persona del [REDACTED], effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Distacco su proprietà [REDACTED] a nord, distacco su proprietà [REDACTED] ad est, distacco su via San Leonardo a sud, distacco su proprietà [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	40,00 mq	40,00 mq	0,40	16,00 mq	0,00 m	Quarto
Soffitta	75,48 mq	90,20 mq	0,10	9,02 mq	0,00 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				25,02 mq		
Incidenza condominiale:				2,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del camminamento subalterno 3 e vano scala/ascensore subalterno 4.

ALTEZZE:

Per la superficie di 40 mq. da mt. 1,50 a mt. 2,35.

Per la superficie di 75,48 da mt. 0,70 a mt. 1,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 23 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	23	2	A3	5	1,5	46, totale escluse aree scoperte mq. 46	261,07	Quarto	

Corrispondenza catastale

 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non riporta il bagno ed i tre lucernari in più, oltre all'altezza che invece di essere mt. 2,35 è indicata 2,45.

Tali differenze, in base all'attuale normativa catastale, non richiedono aggiornamento della planimetria.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato, e vano scale/ascensore comuni mappale 117 sub. 4, bene comune non censibile a tutti i subalterni dei piani primo, secondo, terzo e quarto.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

Vano scala ed ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Muri in laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica;

PORTONCINO DI INGRESSO

Di tipo blindato con finiture in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

INFISSI ESTERNI

Lucernari in legno con vetro camera.

IMPIANTI

Videocitofono.

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento e raffrescamento ad aria con diffusore centralizzato e compressore esterno.

Acquedotto e fognatura comunali.

Gas di rete per piano cottura.

Acqua calda da boiler.

DOTAZIONI BAGNO

W.c., lavandino, bidet, piatto doccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaiore	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	██████████ - ██████████ proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al	██████████	Mutamento di denominazione			

10/12/2018	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**
Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018: Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];
Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];
Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].
Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.
Allego al numero 3 gli estratti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale non corrisponde al progetto in quanto sono stati realizzati tre lucernari in più ed un bagno.

Le opere suddette sono schematicamente indicate nelle piante e prospetti allegato 3.

I lucernari non potranno essere sanati in quanto già bocciati dalla commissione per il paesaggio nel progetto di variante 122/2002, come si evince dalla nota di accompagnamento del 16/4/2002 a firma del progettista architetto Luciano Nannini che allego al n. 3.

Anche il bagno dovrà essere rimosso per altezza interna insufficiente.

Ripristinare la copertura e smontare il bagno richiederà un esborso di euro 3000, che nello specifico comprendono l'utilizzo di piattaforma con cestello, rimozione dei lucernari, ripristino del solaio/intonaco e coloritura, guaina, coibentazione e manto, smontaggio e trasporto a discarica degli accessori del bagno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è posto all'estremo est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune nord, [REDACTED] ad est, via San Leonardo a sud, mappale 117 sub. 11 (bene 14) ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 10 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	10	2	C6	3	11	11	45,45	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale

117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO

Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018		Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 3.000.000,00

Percentuale interessi: 3,977 %

Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo

Data: 27/04/2005

N° repertorio: 17419

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 24/02/2017

Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 255.638,24

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 16/01/2017

N° repertorio: 88

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è il penultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune a nord, mappale 117 sub. 10 (bene 13) ad est, via San Leonardo a sud, mappale 117 sub. 12 (bene 15) ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 11 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	11	2	C6	3	11	11	45,45	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale

117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO

Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il bene risulta libero da contratti di locazione o comodato come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

Il bene è posseduto dalla Signora [REDACTED] che è titolare del contratto preliminare di compravendita del 3/9/2013 stipulato dal Notaio Marco regni di Pistoia repertorio 215097, trascritto a Lucca il 19/9/2013 al n. 9250 di r.p., al quale hanno fatto seguito la domanda giudiziale Tribunale di Pistoia repertorio 5767/1 del 2/9/2016 trascritta a Lucca il 7/9/2016 al n. 9202 di r.p. e l'annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del

16/6/2017 trascritta a Lucca al n. 1322 di r.p.

Le note di cui sopra sono allegate al numero 8 oltre che riportate nella sezione FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] - [REDACTED] con [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED] [REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419
N° raccolta: 5593
Note: Assoggetta anche altri beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Lucca il 19/09/2013
Reg. gen. 12470 - Reg. part. 9250
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche il mappale 117 subalterni 17 e 12 Vedi allegato 8
- **Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Lucca il 07/09/2016
Reg. gen. 13119 - Reg. part. 9202
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Vedi allegato 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] - [REDACTED]

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED] - [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Annotazioni a trascrizioni

- **Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - Si riferisce alla trascrizione 9250/2013**

Trascritto a Lucca il 16/06/2017

Reg. gen. 9179 - Reg. part. 1322

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Vedi allegato 8



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.



Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 15



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è il terz'ultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune a nord, mappale 117 sub. 11 (bene 14) ad est, via San Leonardo a sud, camminamento comune ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 12 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	12	2	C6	3	11	11	45,45	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale

117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO

Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Il bene risulta libero da contratti di locazione o comodato come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

Il bene è posseduto dalla Signora [REDACTED] che è titolare del contratto preliminare di compravendita del 3/9/2013 stipulato dal Notaio Marco regni di Pistoia repertorio 215097, trascritto a Lucca il 19/9/2013 al n. 9250 di r.p., al quale hanno fatto seguito la domanda giudiziale Tribunale di Pistoia repertorio 5767/1 del 2/9/2016 trascritta a Lucca il 7/9/2016 al n. 9202 di r.p. e l'annotazione di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del

16/6/2017 trascritta a Lucca al n. 1322 di r.p.

Le note di cui sopra sono allegate al numero 8 oltre che riportate nella sezione FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] con proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] - [REDACTED] con proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			

Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] spa con sede in Pistoia, proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419
N° raccolta: 5593
Note: Assoggetta anche altri beni
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Preliminare di compravendita**
Trascritto a Lucca il 19/09/2013
Reg. gen. 12470 - Reg. part. 9250
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche il mappale 117 subalterni 17 e 12 Vedi allegato 8
- **Domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica**
Trascritto a Lucca il 07/09/2016
Reg. gen. 13119 - Reg. part. 9202
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Vedi allegato 8
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA

Contro

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.



Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di

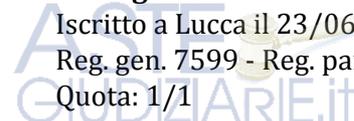
Contro

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



Annotazioni a trascrizioni

- **Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale - Si riferisce alla trascrizione 9250/2013**

Trascritto a Lucca il 16/06/2017

Reg. gen. 9179 - Reg. part. 1322

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Vedi allegato 8

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.



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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.



Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 16



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è il quarto da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune nord ed est, via San Leonardo a sud, mappale 117 sub. 14 (bene 17) ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	5,34 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	5,34 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 13 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	44	117	13	2	C6	3	11	11	45,45	Terra		



Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale 117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.

PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO

Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1963 al		Compravendita

21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Iantaffi di Camaiore		28/02/1963	19449		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Lucca		08/03/1963	589	1557	
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] con [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia		21/01/2002	70126	4017	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Lucca		01/02/2002	1791	1283	
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] - [REDACTED] con [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia		27/04/2005	17416	5592	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Lucca		29/04/2005	8291	4494	
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] spa con [REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia		10/04/2018	24582	9448	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Lucca		05/05/2008	7344	4438	
Registrazione							

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED]	Mutamento di denominazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Lucca	26/01/2009	1438	929	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Capitale: € 3.000.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419
N° raccolta: 5593
Note: Assoggetta anche altri beni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 24/02/2017
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 255.638,24
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 88
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**
Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005

Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012

Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014

Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.



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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaione in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.



LOTTO 17

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è il terzo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune nord, mappale 117 sub. 13 (bene 16) ad est, via San Leonardo a sud, mappale 117 sub. 15 (bene 18) ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 14 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	14	2	C6	3	11	11	45,45	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale

117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.
Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO
Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] con [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] - [REDACTED] con [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 3.000.000,00

Percentuale interessi: 3,977 %

Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo

Data: 27/04/2005

N° repertorio: 17419

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 24/02/2017

Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 255.638,24

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 16/01/2017

N° repertorio: 88

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è il secondo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune nord, mappale 117 sub. 14 (bene 17) ad est, via San Leonardo a sud, mappale 117 sub. 16 (bene 19) ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 15 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	15	2	C6	3	11	11	45,45	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale

117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.
Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO
Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/05/2008	7344	4438

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018	[REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Capitale: € 3.000.000,00

Spese: € 3.000.000,00

Percentuale interessi: 3,977 %

Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo

Data: 27/04/2005

N° repertorio: 17419

N° raccolta: 5593

Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011

Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414

Quota: 1/1

Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.600.000,00

Spese: € 1.600.000,00

Percentuale interessi: 3,176 %

Rogante: Cappellini Giulio Cesare

Data: 16/02/2011

N° repertorio: 92503

N° raccolta: 40527

Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 24/02/2017

Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 255.638,24

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 16/01/2017

N° repertorio: 88

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

DESCRIZIONE

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta.

Il bene è il primo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

In data 18/12/2018 ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie. Il fabbricato non riporta contrassegni di numeri civici, per cui quelli sopra indicati sono stati ripresi dagli atti di provenienza.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Camminamento comune nord, mappale 117 sub. 15 (bene 18) ad est, via San Leonardo a sud, [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Posto auto	10,68 mq	10,68 mq	0,50	5,34 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il mappale 117 subalterno 16 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 del mappale 117 avvenuta con planimetria a variazione protocollo LU0084931 del 14/05/2004 per Divisione/Fusione/Diversa distribuzione degli spazi interni/Ristrutturazione (n. 5321.1/2004).

A sua volta i subalterni 1 e 2 derivavano dalla planimetria a variazione per ampliamento del 26/07/1985 n. 7714.1/1985 e n. 7715.1/1985, in atti dal 01/06/1990.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	117	16	2	C6	3	11	11	45,45	Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La mappa non corrisponde allo stato dei luoghi relativamente all'impronta dell'intero fabbricato, che non riporta l'ampliamento del piano terra verso nord ed ovest, e l'avvenuta demolizione del vecchio corpo scale del preesistente albergo sul lato sud.

L'aggiornamento, non necessario ai fini del fallimento, richiederà un tipo mappale in deroga a carico di tutto il condominio.

Il numero civico è errato in quanto dovrebbe essere 8/10.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti ad eccezione del numero civico erroneamente indicato come 2.

Il bene ha diritto ai camminamenti e aiuola a verde comuni rappresentati nel foglio 44 dal mappale

117 subalterno 3, bene comune non censibile a tutti i subalterni del fabbricato.



PRECISAZIONI

Il fabbricato è privo di targhetta del numero civico.

Nelle pratiche urbanistiche viene indicato via San Francesco numero 8/10, oggi via San Leonardo, che corrisponde a quanto dichiarato negli atti di provenienza.



STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.

PARTI COMUNI

Camminamento lungo il fronte sud del fabbricato e su parte dei fronti ovest ed est, e di collegamento con la via San Leonardo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PAVIMENTO

Blocchetti di porfido.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 13.

L'immobile è stato locato fino al 31/12/2016 con contratto commerciale registrato a Pistoia il 25/10/2011 con scadenza appunto al 31/12/2016.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1963 al 21/01/2002	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Iantaffi di Camaione	28/02/1963	19449	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	08/03/1963	589	1557
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/01/2002 al 27/04/2005	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato di Pistoia	21/01/2002	70126	4017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	01/02/2002	1791	1283
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/04/2005 al 10/04/2008	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	27/04/2005	17416	5592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/04/2005	8291	4494
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/04/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] proprietaria 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	10/04/2018	24582	9448
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Lucca	05/05/2008	7344	4438
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 10/12/2018		Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo di Pistoia	14/01/2009	26121	10241
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	26/01/2009	1438	929
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 10/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 29/04/2005
Reg. gen. 8292 - Reg. part. 2181
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]
Capitale: € 3.000.000,00
Spese: € 3.000.000,00
Percentuale interessi: 3,977 %
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 27/04/2005
N° repertorio: 17419
N° raccolta: 5593
Note: Assoggetta anche altri beni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 21/02/2011
Reg. gen. 2539 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 3.200.000,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.600.000,00
Spese: € 1.600.000,00
Percentuale interessi: 3,176 %
Rogante: Cappellini Giulio Cesare
Data: 16/02/2011
N° repertorio: 92503
N° raccolta: 40527
Note: Assoggetta tutte le unità immobiliari del mappale 117

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 24/02/2017
Reg. gen. 2804 - Reg. part. 389
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 255.638,24
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 16/01/2017
N° repertorio: 88
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari del mappale 117

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. QUADRO B - Il numero civico del bene è errato perché dovrebbe essere 8/10.

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25612 - Reg. part. 4934
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Restrizione dei beni - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 19/12/2005
Reg. gen. 25611 - Reg. part. 4933
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]

Note: Vengono tolti i subalterni 3 e 4 del mappale 117 quali beni comuni non censibili.

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11570 - Reg. part. 1452
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 05/09/2012
Reg. gen. 11571 - Reg. part. 1453
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7600 - Reg. part. 926
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Modifica tasso di interesse - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7602 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 2181/2005**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7599 - Reg. part. 925
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED] - [REDACTED]



- **Proroga durata - Iscrizione di riferimento 414/2011**

Iscritto a Lucca il 23/06/2014
Reg. gen. 7601 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione.

In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato deriva dalla ristrutturazione con cambio d'uso di un preesistente albergo, in base alle seguenti pratiche edilizie rinvenute presso l'archivio del Comune di Camaiore in data 18/12/2018:

Concessione edilizia in sanatoria (ex Legge 47/1985) n. 104 del 14/02/1997 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia n. 157 del 9/10/2000 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 122 del 27/07/2002 intestata a [REDACTED];

Concessione edilizia in variante n. 661 del 06/12/2003 intestata a [REDACTED];

Proroga del termine di fine lavori protocollo E/02/152 del 08/10/2003 intestata a [REDACTED].

Attestazione di agibilità protocollo 67782 del 20/12/2004 con allegato certificato di conformità dell'opera ai progetti sopra esposti.

Allego al numero 3 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio non risulta costituito.

I vincoli saranno quelli di partecipazione alla spesa per l'amministrazione e mantenimento delle parti condominiali.

LOTTO 20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 575, piano Interrato

DESCRIZIONE

Cantina al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare per civili abitazioni e fondi commerciali, denominato RL 1-2-3-4-5, finito di costruire nel 2002 previa demolizione di un precedente fabbricato costruito prima del 1/9/1967.

Dall'ingresso condominiale al civico 575 al piano terra, edificio RL 5, tramite scala comune/ascensore si scende al piano interrato dove, tramite disimpegno condominiale, si accede alla cantina.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/01/2019.

Custode delle chiavi:

Verificata l'inesistenza di contratti di locazione come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16, e constatato tramite informazioni presso la ██████████ che non si rinvenivano le chiavi per accedere al bene, in data 04/01/2018, previo consenso scritto (allegato 14) del ██████████ quale legale rappresentante della ██████████, con l'assistenza del fabbro ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

TITOLARITÀ

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

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/1)
██████████
██████████
██████████
██████████

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

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Terrapieno a nord, [REDACTED] e parti condominiali ad est, [REDACTED] a sud, [REDACTED] ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	30,77 mq	34,19 mq	1,00	34,19 mq	2,65 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				34,19 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del vano scala con ascensore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo PT0064533 in atti dal 25/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

Il mappale 412 sub. 65 deriva dalla planimetria a variazione del mappale 412, ente urbano unità collabente, per divisione/ampliamento/demolizione parziale/ristrutturazione presentata il 1/7/2002 protocollo 84902 (3214.1/2002) in atti da pari data.

Il mappale 412 deriva a sua volta dalla planimetria a variazione dei mappali 89, 123, 158, 159, 160, 166, 167, 222, 273, 158, 161 sub. 2, 158 e 161 sub. 2 presentata il 8/9/1997 n. F01324.1/1997 in atti da pari data.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	219	412	65		C2	5	32	36	122,3	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato reale.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Il corpo scale e ascensore comuni sono rappresentati al catasto fabbricati nel foglio 219 dal mappale 412 subalterno 7 con qualità bene comune non censibile (vedi allegato 19).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione del muro macchiato in corrispondenza dell'innesco di un tubo di scarico del condominio dovuto a difettosa tenuta.

PARTI COMUNI

Corpo scala con ascensore al civico 575 e disimpegno al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio di una tubazione di scarico fuori traccia condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

MURI PERIMETRALI

Cemento armato e laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

FINITURE INTERNE

Intonaco civile/cemento armato a vista tinteggiato.

PAVIMENTI

Mattonelle di ceramica.

PORTA DI INGRESSO

Metallo.

IMPIANTI

Elettrico con cordicelle e frutti fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1997 al 30/12/2008	[REDACTED], proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	11/09/1997	52004	2698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/10/1997	6421	4505
		Registrazione			
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED]	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zogheri Lorenzo	30/12/2008	26075	10212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/01/2009	200	139
		Registrazione			
Dal 14/01/2009 al 09/10/2017	[REDACTED] 1/1	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/01/2009	633	411
		Registrazione			
Dal 09/10/2017 al 21/12/2018	[REDACTED]	Trasformazione di società da [REDACTED] a [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Mario Muschio	09/10/2017	1720	1249
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Atto non trascritto			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	25/10/2017	7353	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 21/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 21/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2018

Reg. gen. 6045 - Reg. part. 4169

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Correlata alla nota di trascrizione 5662/2018

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2018

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 5662

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Trascrizione presentata per integrazione di immobili non ricompresi nella trascrizione 4169/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il condominio è stato edificato in seguito alla demolizione di un precedente fabbricato le cui opere di costruzione erano state iniziate prima del 1/9/1967.

Da una ricerca eseguita presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia del 2/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 572 del 9/11/1999 (pratica 2026/1998) intestata a [REDACTED] per la costruzione di 44 alloggi e negozi, seguita dalla variante in corso d'opera n. 360 del 8/10/2002.

Variante finale protocollo 36871 del 13/06/2002

Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto protocollo 44809 del 9/7/2003

Attestazione di agibilità/abitabilità protocollo 44819 del 9/7/2003.

In allegato 15 si trovano gli estratti di tali pratiche.

Lo stato reale non corrisponde allo stato di progetto in quanto l'altezza interna, invece di essere metri 2,50 è metri 2,65.

La difformità non necessita di accertamento di conformità a sanatoria in quanto ricadente nei disposti dell'articolo 16 lettera e) del regolamento edilizio (varianti in corso d'opera), ma sarà necessario comunque segnalare la maggiore altezza con un'apposita pratica che avrà un costo di euro 2000 compresa iva, diritti di istruttoria e contributi previdenziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da certificazione dell'amministratore di condominio del 8/1/2019 (allegato 33), i debiti nei confronti del condominio ammontano ad euro 796,29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 21

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Piccolo posto auto coperto idoneo per moto o piccoli autoveicoli, ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A".

Il bene, che è delimitato a nord dal terrapieno e ad ovest dalla cabina elettrica dell'ENEL, fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004.

Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è l'ultimo a destra degli otto posti auto lungo il terrapieno che confina con la via Pertini.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/01/2019.

Custode delle chiavi:

Verificata l'inesistenza di contratti di locazione come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16, e constatato tramite informazioni presso la ██████████ che non si rinvenivano le chiavi per accedere al bene, in data 04/01/2018, previo consenso scritto (allegato 14) del ██████████ quale legale rappresentante della ██████████, con l'assistenza del fabbro ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

TITOLARITÀ

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

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/1)

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

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/1)

CONFINI

Enel distribuzione spa a nord, corsia di manovra condominiale ad est, [REDACTED] a sud, terrapieno su via [REDACTED] ad ovest.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	10,50 mq	10,50 mq	1,00	10,50 mq	2,55 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				10,50 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto della rampa con spazi di manovra, oltre ai vani scale indicati nella sezione DATI CATASTALI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo PT0064533 in atti dal 25/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

Il mappale 411 sub. 13 deriva dalla planimetria a variazione del mappale 411, che era ente urbano in corso di costruzione, per divisione presentata il 22/9/2004 protocollo PT0103316 (11441.1/2004) in atti da pari data.

Il mappale 411 derivava a sua volta dalla planimetria a variazione del mappale 411, che era area urbana, per dichiarazione di unità afferente edificata su area urbana presentata il 13/2/2004 protocollo PT0014718 n. 655.1/2004 in atti da pari data.

Il mappale 411 derivava a sua volta dalla planimetria a variazione del 23/10/2002 protocollo 130565 (n. 5072.1/2002) in atti da pari data per frazionamento per trasferimento diritti dei mappali uniti 411 e 222, categoria D/1.

I mappali 411 e 222, a loro volta, derivavano dalla planimetria a variazione del 8/9/1997 n. F01324.1/1997 in atti da pari data per frazionamento per trasferimento di diritti opificio industriale/fabbricato inagibile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	219	411	13		C6	3	11	11	44,88	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato reale.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni, evidenziate negli elaborati planimetrici allegato 23, hanno i seguenti identificativi:

mappale 411 subalterno 2 - Vano scala

mappale 411 subalterno 5 - corsia di manovra

mappale 222 subalterno 6 - vano scala

mappale 222 subalterno 7 - vano scala

mappale 222 subalterno 9 - corsia di manovra

mappale 222 subalterno 62 - pompa antincendio

mappale 222 subalterno 65 - disimpegno

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

In base all'elaborato planimetrico catastale allegato 23, sono i seguenti:

Il vano scala che sbarca sulla via Pertini;

Gli spazi di manovra sotto la piazza fra i fabbricati "RL1" e "17A"

Il vano scala con accesso dal parcheggio scoperto pubblico a sud del mappale 222 (civico 646/43);

Il vano scala con accesso dalla piazza fra i fabbricati "RL1" e "17A" (civico 754 scala B);

La rampa e spazio di manovra con accesso dal civico 716 della via Pertini;

La pompa antincendio sul lato est del mappale 222, piano seminterrato, con relativo disimpegno di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio di una tubazione di scarico fuori traccia condominiale sul soffitto.

Servitù a favore dei mappali 159 e 413 di proprietà del Comune di Pistoia da terra a tetto sui corpi scale ed ascensori comuni subalterni 6 e 7 del mappale 222 istituita con l'atto Notaio Donato Grazioso

repertorio 52004 del 11/9/1997 trascritto a Pistoia il 3/10/1997 ai nn. 4505/4506/4508/4509 di r.p.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



MURI PERIMETRALI

Cemento armato e laterizio.

SOLAIO DI COPERTURA

Pannelli prefabbricati

FINITURE INTERNE

Intonaco civile/cemento armato a vista tinteggiato.

PAVIMENTO

Industriale

IMPIANTI

Nessuno



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1997 al 30/12/2008	[REDACTED] [REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	11/09/1997	52004	2698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/10/1997	6421	4505
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED] [REDACTED]	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Zogheri Lorenzo	30/12/2008	26075	10212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Pistoia	09/01/2009	200	139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 09/10/2017	██████████ ██████████, proprietaria 1/1	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/01/2009	633	411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2017 al 21/12/2018	██████████ ██████████	Trasformazione di società da SPA a ██████████			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Muschio	09/10/2017	1720	1249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Atto non trascritto			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	25/10/2017	7353	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 06/01/2019 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 21/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2018

Reg. gen. 6045 - Reg. part. 4169

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Correlata alla nota di trascrizione 5662/2018

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2018

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 5662

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Trascrizione presentata per integrazione di immobili non ricompresi nella trascrizione 4169/2018



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca eseguita presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia del 2/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 110 del 27/3/2001 (pratica 1918/99) intestata a [REDACTED] per ristrutturazione di 44 alloggi e negozi, seguita dalle varianti in corso d'opera n. 493 del 20/12/2001 e 59 del 11/3/2004.

Dichiarazione di conformità dell'opera con variante finale ex articolo 39 L.R. 52/'99 protocollo 70908 del 16/11/2004

Attestazione di agibilità/abitabilità protocollo 73815 del 27/11/2004.

In allegato 25 si trovano gli estratti di tali pratiche.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Lo stato reale corrisponde allo stato di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da certificazione dell'amministratore di condominio del 2/1/2019 (allegato 17), i debiti nei confronti del condominio ammontano ad euro 4058,22

Il conteggio comprende anche il lotto 22.

Poiché la superficie netta totale dei due lotti è 71,76 ed il lotto in oggetto, che ha superficie di 10,50, incide per il 14,63% ($10,50/71,76$), i debiti ad esso attribuibili ammontano ad euro 593,72.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Posto auto coperto ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A", con adiacente cantinetta sottostante alla scala condominiale.

Il bene fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004.

Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è nell'angolo nord ovest del parcheggio, delimitato su tre lati da muri.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/01/2019.

Custode delle chiavi:

Verificata l'inesistenza di contratti di locazione come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16, e constatato tramite informazioni presso la ██████████ che non si rinvenivano le chiavi per accedere al bene, in data 04/01/2018, previo consenso scritto (allegato 14) del ██████████ quale legale rappresentante della ██████████, con l'assistenza del fabbro ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

TITOLARITÀ

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

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/1)
██████████
██████████
██████████
██████████

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

- ██████████ ██████████ (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONFINI

Terrapieno a nord, [REDACTED] ad est, corsia di manovra condominiale a sud, vano scale condominiale e terrapieno ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	47,93 mq	52,10 mq	1,00	52,10 mq	2,50 m	Interrato
Cantina	13,33 mq	16,14 mq	0,30	4,84 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				56,94 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla cantinetta è stato applicato un coefficiente di 0,3 che tiene conto delle altezze che vanno da mt. 0,1 a 2,75.

L'incidenza condominiale tiene conto della rampa con spazi di manovra, oltre alle altre parti indicate nella sezione PARTI COMUNI.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo PT0064533 in atti dal 25/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

Il mappale 411 sub. 15 deriva dalla planimetria a variazione del mappale 411, che era ente urbano in corso di costruzione, per divisione presentata il 22/9/2004 protocollo PT0103316 (11441.1/2004) in atti da pari data.

Il mappale 411 derivava a sua volta dalla planimetria a variazione del mappale 411, che era area urbana, per dichiarazione di unità afferente edificata su area urbana presentata il 13/2/2004 protocollo PT0014718 n. 655.1/2004 in atti da pari data.

Il mappale 411 derivava a sua volta dalla planimetria a variazione del 23/10/2002 protocollo 130565 (n. 5072.1/2002) in atti da pari data per frazionamento per trasferimento diritti dei mappali uniti 411 e 222, categoria D/1.

I mappali 411 e 222, a loro volta, derivavano dalla planimetria a variazione del 8/9/1997 n. F01324.1/1997 in atti da pari data per frazionamento per trasferimento di diritti opificio industriale/fabbricato inagibile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	219	411	15		C6	3	55	53	224,4	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria non corrisponde allo stato reale limitatamente alla cantinetta in quanto non sono riportate correttamente le altezze.

L'aggiornamento non si rende necessario ai fini della procedura.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni, evidenziate negli elaborati planimetrici allegato 23, hanno i seguenti identificativi:

mappale 411 subalterno 2 - Vano scala

mappale 411 subalterno 5 - corsia di manovra

mappale 222 subalterno 6 - vano scala

mappale 222 subalterno 7 - vano scala

mappale 222 subalterno 9 - corsia di manovra

mappale 222 subalterno 62 - pompa antincendio

mappale 222 subalterno 65 - disimpegno

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

In base all'elaborato planimetrico catastale allegato 23, sono i seguenti:

Il vano scala che sbarca sulla via Pertini;

Gli spazi di manovra sotto la piazza fra i fabbricati "RL1" e "17A"

Il vano scala con accesso dal parcheggio scoperto pubblico a sud del mappale 222 (civico 646/43);

Il vano scala con accesso dalla piazza fra i fabbricati "RL1" e "17A" (civico 754 scala B);

La rampa e spazio di manovra con accesso dal civico 716 della via Pertini;

La pompa antincendio sul lato est del mappale 222, piano seminterrato, con relativo disimpegno di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù di passaggio di tubazioni di scarico fuori traccia condominiali sul soffitto e parete nord.

Servitù a favore dei mappali 159 e 413 di proprietà del Comune di Pistoia da terra a tetto sui corpi

scale ed ascensori comuni subalterni 6 e 7 del mappale 222 istituita con l'atto Notaio Donato Grazioso repertorio 52004 del 11/9/1997 trascritto a Pistoia il 3/10/1997 ai nn. 4505/4506/4508/4509 di r.p.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

MURI PERIMETRALI

Cemento armato e laterizio.

SOLAIO DI COPERTURA

Pannelli prefabbricati

FINITURE INTERNE

Intonaco civile/cemento armato a vista tinteggiato.

PAVIMENTO

Industriale

IMPIANTI

Elettrico fuori traccia.

PORTA CANTINETTA

Ferro verniciato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1997 al 30/12/2008	[REDACTED] proprietaria 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	11/09/1997	52004	2698
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/10/1997	6421	4505
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED]	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Zogheri Lorenzo	30/12/2008	26075	10212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/01/2009	200	139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2009 al 09/10/2017	██████████ ██████████ proprietaria 1/1	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/01/2009	633	411
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2017 al 21/12/2018	██████████	Trasformazione di società da SPA a ██████████			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Muschio	09/10/2017	1720	1249
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Atto non trascritto			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	25/10/2017	7353	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 06/01/2019 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2),

registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 21/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2018

Reg. gen. 6045 - Reg. part. 4169

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Correlata alla nota di trascrizione 5662/2018

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2018

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 5662

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Trascrizione presentata per integrazione di immobili non ricompresi nella trascrizione 4169/2018

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca eseguita presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia del 2/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n. 110 del 27/3/2001 (pratica 1918/99) intestata a [REDACTED] per ristrutturazione di 44 alloggi e negozi, seguita dalle varianti in corso d'opera n. 493 del 20/12/2001 e 59 del 11/3/2004.

Dichiarazione di conformità dell'opera con variante finale ex articolo 39 L.R. 52/'99 protocollo 70908 del 16/11/2004

Attestazione di agibilità/abitabilità protocollo 73815 del 27/11/2004.

In allegato 25 si trovano gli estratti di tali pratiche.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



Lo stato reale corrisponde allo stato di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Come da certificazione dell'amministratore di condominio del 2/1/2019 (allegato 17), i debiti nei confronti del condominio ammontano ad euro 4058,22.

Il conteggio comprende anche il lotto 21.

Poiché la superficie netta totale dei due lotti è 71,76 ed il lotto in oggetto, che ha superficie di 61,26, incide per l'85,37% (61,26/71,76), i debiti ad esso attribuibili ammontano a 3464,50.



LOTTO 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Don Minzoni 5/e, piano Interrato

DESCRIZIONE

Cantinetta di mq. 13,66 netti alta mt. 2,40 al piano interrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni e fondi commerciali, finito di costruire nel 2008.

Il bene è posto nell'angolo sud est del piano e vi si accede dalla rampa condominiale al civico 5/e tramite spazi di manovra e piccolo disimpegno sempre condominiali.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/01/2019.

Custode delle chiavi:

Verificata l'inesistenza di contratti di locazione come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16, e constatato tramite informazioni presso la [REDACTED] che non si rinvenivano le chiavi per accedere al bene, in data 04/01/2018, previo consenso scritto (allegato 14) del [REDACTED] quale legale rappresentante della [REDACTED], con l'assistenza del fabbro ho preso visione del bene effettuando misurazioni dirette ed estraendo fotografie.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Pistoia (PT)

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

██████████ a nord, terrapieno ad est e sud, ██████████ ad ovest.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,66 mq	16,81 mq	1,00	16,81 mq	2,40 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				16,81 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto della rampa, spazi di manovra e disimpegno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a ██████████ - in ██████████ ██████████ in Pistoia, ██████████ ██████████, a seguito della voltura catastale protocollo PT0064533 in atti dal 25/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████.

Il mappale 1342 sub. 55 deriva dalla planimetria per costituzione presentata il 12/2/2008 protocollo PT0018287(171.1/2008) in atti da pari data, preceduta dal tipo mappale per il passaggio all'urbano del mappale 1342 del 9/3/2007 protocollo PT0022401 (n. 22401.1/2007) in atti da pari data.

Il mappale 1342 derivava a sua volta dal frazionamento/fusione dei mappali 31, 713, 1332 e 1317 con tipo di frazionamento e tabella di variazione del 9/3/2007 protocollo PT0022401 (n. 22401.1/2007) in atti da pari data.

Il mappale 31 derivava da impianto meccanografico del 1/10/1971.

Il mappale 713 derivava da impianto meccanografico del 1/10/1971.

Il mappale 1332 derivava dal 200 con frazionamento del 3/3/2005 protocollo PT0023933 in atti da pari data.

Il mappale 200 derivava da impianto meccanografico del 1/10/1971.

Il mappale 898 derivava dal 212 per frazionamento del 10/7/1975 n. 97278 in atti dal 4/1/1979.

Il mappale 1317 derivava dal 202 con frazionamento del 13/8/2002 protocollo n. 00100035 in atti dal 19/9/2002.

Il mappale 202 derivava da impianto meccanografico del 1/10/1971.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	202	1342	55		C2	5	14	17	53,5	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato reale.

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni hanno i seguenti identificativi (vedi allegato 23):

foglio 202 mappale 1342 subalterno 1 - percorsi pedonabili e carrabili ai piani terra e interrato - bene comune non censibile.

foglio 202 mappale 1342 subalterno 2 - rampa e percorsi carrabili interrati - bene comune non censibile.

foglio 202 mappale 1342 subalterno 3 - percorso carrabile al piano terra - bene comune non censibile.

foglio 202 mappale 1342 subalterno 15 - disimpegno di accesso alla cantina - bene comune non censibile.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

In base all'elaborato planimetrico catastale le parti comuni sono i percorsi pedonabili e carrabili ai piani terra e interrato, la rampa e percorsi carrabili interrati, il percorso carrabile al piano terra ed il disimpegno di accesso alla cantina.

Per una migliore comprensione vedi l'elaborato planimetrico allegato 23.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

MURI PERIMETRALI

Cemento armato e laterizio.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Laterizio

FINITURE INTERNE

Intonaco civile.
 PAVIMENTI
 Mattonelle di ceramica.
 PORTA DI INGRESSO
 Metallo.
 IMPIANTI
 Elettrico con cordicelle e frutti fuori traccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria allegato 16.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1970 al 13/12/2000	[REDACTED]	Sentenza			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	27/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/12/2000 al 11/07/2001	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Cappellini Giulio Cesare	13/12/2000			66843	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	02/01/2000			3	3
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/07/2001 al	[REDACTED]			Compravendita	

15/01/2003	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	11/07/2001	68267	3865
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	31/07/2001	6279	4055
		Registrazione			
Dal 15/01/2003 al 30/12/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	15/01/2003	74748	4282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/02/2003	1575	946
Dal 30/12/2008 al 14/01/2009	[REDACTED]	Fusione di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Zogheri Lorenzo	30/12/2008	26075	10212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/01/2009	200	139
Dal 14/01/2009 al 28/12/2018	[REDACTED]	Mutamento di denominazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lorenzo Zogheri	14/01/2009	26121	10241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	22/01/2009	633	411
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 28/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 07/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria (vedi annotazione per restrizione dei beni 1435/2008)** derivante da Apertura di credito
 Iscritto a Pistoia il 15/04/2005
 Reg. gen. 3530 - Reg. part. 865
 Quota: 1/1
 Importo: € 9.750.000,00
 A favore di ██████████
 Contro ██████████
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 6.500.000,00
 Spese: € 3.250.000,00
 Percentuale interessi: 3,68 %
 Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
 Data: 13/04/2005
 N° repertorio: 17290
 N° raccolta: 5553
 Note: Annotata con restrizione dei beni 1435/2008 con la quale si toglie il mappale 1342 subalterno 55
- **Ipoteca volontaria (vedi restrizione dei beni 869/2008)** derivante da Apertura di credito
 Iscritto a Pistoia il 23/01/2007
 Reg. gen. 778 - Reg. part. 159



Quota: 1/1
Importo: € 5.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.500.000,00
Spese: € 2.500.000,00
Rogante: Notaio Zogheri Lorenzo
Data: 17/01/2007
N° repertorio: 21814
N° raccolta: 7784



Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 11/07/2018
Reg. gen. 6045 - Reg. part. 4169
Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Correlata alla nota di trascrizione 5662/2018

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Pistoia il 09/10/2018
Reg. gen. 8369 - Reg. part. 5662
Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Assoggetta anche altre unità immobiliari. Trascrizione presentata per integrazione di immobili non ricompresi nella trascrizione 4169/2018

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizione dei beni (legata all'iscrizione 159/2017)**

Iscritto a Pistoia il 15/05/2008
Reg. gen. 4604 - Reg. part. 869
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Si toglie il mappale 1342 subalterno 55 e tutte le parti comuni.

- **Restrizione dei beni legata all'iscrizione 865/2005**

Iscritto a Pistoia il 09/09/2008
Reg. gen. 8614 - Reg. part. 1435
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si toglie il mappale 1342 subalterno 55 e tutte le parti comuni.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca eseguita presso l'archivio pratiche edilizie del Comune di Pistoia del 2/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Permesso di costruire n. 196 del 24/11/2005 (pratica 2376/2003) intestata a ██████████
Dichiarazione di conformità dell'opera al progetto protocollo 23190 del 16/4/2008
Attestazione di agibilità/abitabilità protocollo 28097 del 12/5/2008.
In allegato 28 si trovano gli estratti di tali pratiche.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato reale corrisponde allo stato di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come da certificazione dell'amministratore di condominio del 2/1/2019 (allegato 30), i debiti nei confronti del condominio ammontano ad euro 594,49

Convenzione edilizia a favore del Comune di Pistoia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree da destinare a spazi pubblici con atto Notaio Zogheri di Pistoia del 1/12/2004 repertorio 16084, trascritto a Pistoia il 27/12/2004 al n. 7645 di r.p. (vedi visure ipotecarie allegato 31)



LOTTO 24

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2
- **Bene N° 27** - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Terratetto libero sul lato ovest con giardino esclusivo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni con posti auto e moto.

L'abitazione si compone al piano terra di un giardino esclusivo. Tramite un piccolo terrazzino si accede al piano terra rialzato composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala. Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, si compone di disimpegno, due camere (di cui la maggiore con balcone) ed un bagno. Proseguendo la scala si accede al sottotetto dove si trovano due grandi vani ed un ripostiglio.

In data 8/1/2019 ho preso visione del bene alla presenza del [REDACTED] che è titolare di un contratto di comodato e di un preliminare di permuta descritti nella sezione STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a destra dei sei posti auto lungo il muro di confine sud del terreno di pertinenza del condominio.

L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale.

In data 8/1/2019 ho preso visione del bene alla presenza del [REDACTED] che è titolare di un contratto di comodato e di un preliminare di permuta descritti nella sezione STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a sud degli undici posti auto lungo il muro di confine ovest del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale.

In data 8/1/2019 ho preso visione del bene alla presenza del [REDACTED] che è titolare di un contratto di comodato e di un preliminare di permuta descritti nella sezione STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Posto moto coperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente il quinto da est verso ovest dei quattordici posti lungo il muro di confine con la via Vecchia II del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene dai cancelli sia ad apertura a distanza che pedonali posti sulla via Vecchia II e percorso condominiale.

In data 8/1/2019 ho preso visione del bene alla presenza del [REDACTED] che è titolare di un contratto di comodato e di un preliminare di permuta descritti nella sezione STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.
Il bene non è contrassegnato sul posto.

TITOLARITÀ

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Pistoia (PT)

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Pistoia (PT)



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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Pistoia (PT)

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)



BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Pistoia (PT)

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

- [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/1)



BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Vano scale condominiale a nord, [REDACTED] ad est, [REDACTED] a sud, resede condominiale ad ovest.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Spazio di manovra condominiale a nord ed ovest, [REDACTED] ad est, Ferrovie dello Stato a sud.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Spazio di manovra condominiale a est e sud, [REDACTED] a nord, [REDACTED] a ovest.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Via Vecchia II a nord, [REDACTED] a est, spazio condominiale a sud, [REDACTED] a ovest.

CONSISTENZA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali ed accessori	95,24 mq	113,67 mq	1,00	113,67 mq	2,70 m	Terra e primo
Piano sottotetto con altezze che vanno da 1,50 a 2	30,71 mq	34,79 mq	0,50	17,40 mq	0,00 m	Secondo
Piano sottotetto con altezze che vanno da 0,9 a 1,	15,32 mq	19,69 mq	0,20	3,94 mq	0,00 m	Secondo
Balcone e terrazzo	10,68 mq	11,16 mq	0,18	2,01 mq	0,00 m	Terra e primo
Giardino	41,56 mq	44,19 mq	0,18	7,95 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				144,97 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del resede e camminamenti perimetrali a fabbricato.



BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del resede e camminamenti perimetrali a fabbricato.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	12,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'incidenza condominiale tiene conto del resede e camminamenti perimetrali a fabbricato.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto moto	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				1,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale tiene conto del resede e camminamenti perimetrali a fabbricato. Non essendo delimitato e quindi misurabile, la superficie è stata dedotta dalle visure catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Il mappale 1034 subalterno 3 deriva dalla planimetria per nuova costruzione protocollo LU0218336 del 17/12/2009 (n. 4024.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 nella sua interezza è passato ente urbano con tipo mappale del 21/7/2009 protocollo LU0130890 (n. 130890.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 era seminativo arborato dall'impianto meccanografico del 13/9/1974.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Il mappale 1034 subalterno 26 deriva dalla planimetria per nuova costruzione protocollo LU0218336 del 17/12/2009 (n. 4024.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 nella sua interezza è passato ente urbano con tipo mappale del 21/7/2009 protocollo LU0130890 (n. 130890.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 era seminativo arborato dall'impianto meccanografico del 13/9/1974.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Il mappale 1034 subalterno 25 deriva dalla planimetria per nuova costruzione protocollo LU0218336 del 17/12/2009 (n. 4024.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 nella sua interezza è passato ente urbano con tipo mappale del 21/7/2009 protocollo LU0130890 (n. 130890.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 era seminativo arborato dall'impianto meccanografico del 13/9/1974.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Il mappale 1034 subalterno 38 deriva dalla planimetria per nuova costruzione protocollo LU0218336 del 17/12/2009 (n. 4024.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 nella sua interezza è passato ente urbano con tipo mappale del 21/7/2009 protocollo LU0130890 (n. 130890.1/2009) in atti da pari data.

Il mappale 1034 era seminativo arborato dall'impianto meccanografico del 13/9/1974.



DATI CATASTALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	1034	3		A2	5	6,5	134	621,04	T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni sono rappresentate dal mappale 1034 subalterno 48, bene comune non censibile (resede condominiale e spazio di manovra).

Vedi allegati 36 e 41.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	1034	26		C6	1	12	12	13,63	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni sono rappresentate dal mappale 1034 subalterno 48, bene comune non censibile (resede condominiale e spazio di manovra).

Vedi allegati 36 e 41



BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	121	1034	26		C6	1	12	12	13,63	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni sono rappresentate dal mappale 1034 subalterno 48, bene comune non censibile (resede condominiale e spazio di manovra).

Vedi allegati 36 e 41



BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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

	121	1034	38		C6	1	3	3	3,41	T	
--	-----	------	----	--	----	---	---	---	------	---	--

Corrispondenza catastale



La planimetria non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è riportata la tettoia.

La variazione planimetrica e l'aggiornamento della mappa, ai fini della procedura, non si rende necessaria.

L'aggiudicatario dovrà procedere invece all'aggiornamento anche della mappa tramite tipo mappale per la rappresentazione anche della tettoia, con un costo per spese tecniche, bolli, diritti catastali, iva e contributi previdenziali di euro 250. Il detto costo tiene conto della presentazione di una unica pratica di regolarizzazione di tutti i posti moto da parte dei condomini come sarebbe logico fare.

Il bene è correttamente intestato.

Esso è infatti in carico a [REDACTED] - in [REDACTED] [REDACTED] in Pistoia, [REDACTED] [REDACTED], a seguito della voltura catastale protocollo LU0117471 del 9/10/2017 relativa al verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, con il quale la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED].

La sentenza di fallimento riporta dati catastali corretti.

Le parti comuni sono rappresentate dal mappale 1034 subalterno 48, bene comune non censibile (resede condominiale e spazio di manovra).

Vedi allegati 36 e 41

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Il bene si presenta in buone condizioni.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Il bene si presenta in buone condizioni.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Il bene si presenta in buone condizioni.



BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Il bene si presenta in buone condizioni.



PARTI COMUNI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Resede condominiale e spazio di manovra



BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Resede condominiale e spazio di manovra

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Resede condominiale e spazio di manovra

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Resede condominiale e spazio di manovra

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Nessuna.



BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Nessuna.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Nessuna.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

STRUTTURE PORTANTI E DI TAMPONAMENTO

Blocchi portanti in laterizio Poroton spessore 25/33 cm.

STRUTTURE ORIZZONTALI

Latero-cemento

COPERTURA

A doppia falda con solai in latero-cemento e gronde in cemento armato.

BALCONI

Cemento armato.

TRAMEZZATURE

In laterizio spesse cm. 10

FINITURE ESTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

FINITURE INTERNE

Intonaco civile tinteggiato.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Mattonelle e piastrelle di ceramica. Parquet nelle camere. Battiscopa in legno. Scala rivestita con materiale lapideo.

PORTONCINO DI INGRESSO

Di tipo blindato con finiture in legno.

INFISSI INTERNI

Legno tamburato.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre in legno con vetro camera, persiane in alluminio.

IMPIANTI

Videocitofono.

Elettrico sottotraccia con frutti incassati.

Riscaldamento (con produzione acqua calda sanitaria) con caldaia murale a gas di rete e radiatori in ghisa/alluminio.

Acquedotto e fognatura comunali.

Gas di rete per piano cottura.

DOTAZIONI BAGNO PIANO TERRA

W.c., lavandino, bidet.

DOTAZIONI BAGNO PIANO PRIMO

W.c., lavandino, bidet, doccia, vasca.

BALCONE

Pavimento in gres, ringhiera in metallo verniciato su muretto in c.a.

GIARDINO

Muretto di confine in laterizio con soprastante ringhiera in ferro zincato. Camminamenti con mattonelle di cemento autobloccanti.

Il resede condominiale è custodito con cancello carrabile con comando a distanza.

Vedi foto allegato 37

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Pavimento con mattonelle di cemento autobloccanti.

Il resede condominiale è custodito con cancello carrabile con comando a distanza e perimetrato da muro in laterizio.

Vedi foto allegato 37

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Pavimento con mattonelle di cemento autobloccanti.

Il resede condominiale è custodito con cancello carrabile con comando a distanza e perimetrato da muro in laterizio.

Vedi foto allegato 37

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Pavimento con mattonelle di cemento autobloccanti.

Il muro che lo divide dalla via Vecchia II è in laterizio con soprastante ringhiera di ferro zincato.

La tettoia è interamente di legno

Vedi foto allegato 37

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria di Lucca del 4/1/2009 allegato 34.

La ██████████ concesse il bene in comodato gratuito al ██████████ ██████████, con atto registrato a Pistoia il 7/5/2011 al n. 2367, scaduto il 31/3/2013.

Sempre con il ██████████ stipulò un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

Dalle verifiche presso la ex conservatoria dei registri immobiliari non risultano domande giudiziali correlate.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria di Lucca del 4/1/2009 allegato 34.

La ██████████ concesse il bene in comodato gratuito al ██████████ ██████████, con atto registrato a Pistoia il 7/5/2011 al n. 2367, scaduto il 31/3/2013.

Sempre con il [REDACTED] stipulò un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

Dalle verifiche presso la ex conservatoria dei registri immobiliari non risultano domande giudiziali correlate.



BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

L'immobile risulta libero



Come da visura presso l'anagrafe tributaria di Lucca del 4/1/2009 allegato 34.

La [REDACTED] concesse il bene in comodato gratuito al [REDACTED] [REDACTED], con atto registrato a Pistoia il 7/5/2011 al n. 2367, scaduto il 31/3/2013.

Sempre con il [REDACTED] stipulò un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

Dalle verifiche presso la ex conservatoria dei registri immobiliari non risultano domande giudiziali correlate.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2



L'immobile risulta libero

Come da visura presso l'anagrafe tributaria di Lucca del 4/1/2009 allegato 34.

La [REDACTED] concesse il bene in comodato gratuito al [REDACTED] [REDACTED], con atto registrato a Pistoia il 7/5/2011 al n. 2367, scaduto il 31/3/2013.

Sempre con il [REDACTED] stipulò un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

Dalle verifiche presso la ex conservatoria dei registri immobiliari non risultano domande giudiziali correlate.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15739	8714
		Registrazione			
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/09/1990		9659
		Registrazione			
Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6	Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15740	8715
		Registrazione			
Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Lucca	29/06/1993		6597
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1994 al 04/07/2007	██████████ proprietario 3/6	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lazzereschi di Lucca	28/02/1994	224485	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	14/03/1994	3565	2776
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 07/04/2010	* ██████████ ██████████ con sede a Pistoia	Permuta di area edificabile con immobili da costruire			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15738	8713
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2010 al 21/12/2018	██████████ ██████████ a Pistoia	Atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	07/04/2010	137891	17148
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/04/2010	6487	4132
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 21/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

La società [REDACTED] con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26075/10212 del 30/12/2008 trascritto a Lucca il 9/1/2009 al n. 278 di r.p. è stata fusa per incorporazione nella [REDACTED] spa, che a sua volta con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26121/10241 del 14/1/2009 trascritto a Lucca il 26/1/2009 al n. 929 di r.p. ha rimodificato la denominazione in [REDACTED]

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15739	8714
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/09/1990		9659
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6	Accettazione tacita dell'eredita di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15740	8715
Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/06/1993		6597
Dal 28/02/1994 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 3/6	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lazzereschi di Lucca	28/02/1994	224485	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	14/03/1994	3565	2776
Dal 04/07/2007 al 07/04/2010	* [REDACTED] [REDACTED] con sede a Pistoia	Permuta di area edificabile con immobili da costruire			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15738	8713

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2010 al 21/12/2018	██████████ a Pistoia	Atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	07/04/2010	137891	17148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/04/2010	6487	4132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 21/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

La società ██████████ con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26075/10212 del 30/12/2008 trascritto a Lucca il 9/1/2009 al n. 278 di r.p. è stata fusa per incorporazione nella ██████████ spa, che a sua volta con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26121/10241 del 14/1/2009 trascritto a Lucca il 26/1/2009 al n. 929 di r.p. ha rimodificato la denominazione in ██████████

Con il verbale di assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società ██████████ - in ██████████ mutava la denominazione in ██████████ - in ██████████, atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	██████████ proprietario 2/6	Accettazione tacita dell'eredità di ██████████			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15739	8714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/09/1990		9659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6	Accettazione tacita dell'eredita di [REDACTED]	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007			134468	14594
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	13/07/2007			15740	8715
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6			Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/06/1993		6597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/02/1994 al	[REDACTED]	Compravendita	

04/07/2007	proprietario 3/6	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lazzereschi di Lucca	28/02/1994	224485	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	14/03/1994	3565	2776
		Registrazione			
Dal 04/07/2007 al 07/04/2010	* [redacted] con sede a Pistoia	Permuta di area edificabile con immobili da costruire			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15738	8713
Dal 07/04/2010 al 21/12/2018	[redacted] a Pistoia	Atto di identificazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	07/04/2010	137891	17148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/04/2010	6487	4132
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 21/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

La società [REDACTED] con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26075/10212 del 30/12/2008 trascritto a Lucca il 9/1/2009 al n. 278 di r.p. è stata fusa per incorporazione nella [REDACTED] spa, che a sua volta con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26121/10241 del 14/1/2009 trascritto a Lucca il 26/1/2009 al n. 929 di r.p. ha rimodificato la denominazione in [REDACTED]

[REDACTED] assemblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15739	8714
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/03/1990 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 2/6	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/09/1990		9659
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	[REDACTED] proprietario 1/6	Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15740	8715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1992 al 04/07/2007	██████████ proprietario 1/6	Dichiarazione di successione in morte di ██████████			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	29/06/1993		6597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/02/1994 al 04/07/2007	██████████ proprietario 3/6	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lazzereschi di Lucca	28/02/1994	224485	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	14/03/1994	3565	2776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/07/2007 al 07/04/2010	* ██████████ ██████████	Permuta di area edificabile con immobili da costruire			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	04/07/2007	134468	14594
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/07/2007	15738	8713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2010 al	██████████ a	Atto di identificazione catastale			

21/12/2018	Pistoia	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	07/04/2010	137891	17148
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	13/04/2010	6487	4132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.

Alla data del 21/12/2018 non esistevano atti successivi alla sentenza di fallimento.

La società [REDACTED] con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26075/10212 del 30/12/2008 trascritto a Lucca il 9/1/2009 al n. 278 di r.p. è stata fusa per incorporazione nella [REDACTED] spa, che a sua volta con l'atto Notaio Zogheri repertorio 26121/10241 del 14/1/2009 trascritto a Lucca il 26/1/2009 al n. 929 di r.p. ha rimodificato la denominazione in [REDACTED]

[REDACTED] emblea Notaio Muschio di Agliana repertorio 1720 del 9/10/2017 (allegato 2), registrato a Pistoia il 25/10/2017 al n. 7353 serie 1T, la società [REDACTED] - in [REDACTED] mutava la denominazione in [REDACTED] - in [REDACTED], atto che però non risulta trascritto (adempimento comunque non obbligatorio).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (annotata con n. 1156/2010)** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 16/04/2008
Reg. gen. 6370 - Reg. part. 1326
Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 6,191 %
Rogante: Zogheri Lorenzo
Data: 11/04/2008
N° repertorio: 24591
N° raccolta: 9455



Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Lucca il 13/04/2010
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 4134
Quota: 1/1
A favore di Comune di Lucca
Contro [REDACTED]

Note: Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43. Al detto punto di legge <<La società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante e il Signor [REDACTED], con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota (riferita all'iscrizione 1326/2008)**

Iscritto a Lucca il 16/04/2010
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 1156
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Risulta anche un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi

dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (annotata con n. 1155/2010)** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 16/04/2008
Reg. gen. 6370 - Reg. part. 1326
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 6,191 %
Rogante: Zogheri Lorenzo
Data: 11/04/2008
N° repertorio: 24591
N° raccolta: 9455

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo**
Trascritto a Lucca il 13/04/2010
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 4134
Quota: 1/1
A favore di Comune di Lucca
Contro [REDACTED]
Note: Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43. Al detto punto di legge <<La società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante e il Signor [REDACTED], con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota (riferita all'iscrizione 1326/2008)**

Iscritto a Lucca il 16/04/2010
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 1155
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Risulta anche un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (annotata con n. 1155/2010)** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 16/04/2008
Reg. gen. 6370 - Reg. part. 1326
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 6,191 %
Rogante: Zogheri Lorenzo
Data: 11/04/2008
N° repertorio: 24591
N° raccolta: 9455



Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Lucca il 13/04/2010
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 4134
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Note: Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al



n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43. Al detto punto di legge <<La società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante e il Signor [REDACTED], con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018

Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota (riferita all'iscrizione 1326/2008)**

Iscritto a Lucca il 16/04/2010

Reg. gen. 6727 - Reg. part. 1155

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risulta anche un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di LUCCA aggiornate al 10/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria (annotata con n. 1155/2010)** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 16/04/2008

Reg. gen. 6370 - Reg. part. 1326

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 6,191 %

Rogante: Zogheri Lorenzo

Data: 11/04/2008
N° repertorio: 24591
N° raccolta: 9455

Trascrizioni



- **Costituzione di vincolo**

Trascritto a Lucca il 13/04/2010
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 4134
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43. Al detto punto di legge <<La società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante e il Signor [REDACTED], con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Lucca il 11/07/2018
Reg. gen. 10916 - Reg. part. 7713
Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota (riferita all'iscrizione 1326/2008)**

Iscritto a Lucca il 16/04/2010
Reg. gen. 6727 - Reg. part. 1155
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Risulta anche un contratto preliminare di permuta con atto Zogheri Lorenzo del 16/3/2011 repertorio 30272/12312 trascritto a Lucca il 25/3/2011 al n. 3168 di r.p., i cui effetti sono cessati per decorso del triennio dalla trascrizione senza che sia stato stipulato il definitivo passaggio di proprietà ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

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.

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Comune di Lucca in data 8/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche i cui estratti sono allegati al n. 39:

Permesso a costruire n. 377 del 6/12/2006 intestato a [REDACTED] poi volturato alla [REDACTED] con atto 2034/2007;

Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità dell'opera al progetto con variante finale protocollo 266 del 4/2/2010.

Attestazione di agibilità protocollo 8541 del 5/2/2010

Allego al n. 39 gli estratti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato reale corrisponde al progetto.

L'attestato di certificazione energetica è allegato al n. 40 dal quale risulta che il bene è in classe C

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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.

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Comune di Lucca in data 8/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche i cui estratti sono allegati al n. 39:

Permesso a costruire n. 377 del 6/12/2006 intestato a [REDACTED] poi volturato alla [REDACTED] con atto 2034/2007;

Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità dell'opera al progetto con variante finale protocollo 266 del 4/2/2010.

Attestazione di agibilità protocollo 8541 del 5/2/2010

Allego al n. 39 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.



BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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.

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Comune di Lucca in data 8/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche i cui estratti sono allegati al n. 39:

Permesso a costruire n. 377 del 6/12/2006 intestato a [REDACTED] poi volturato alla [REDACTED] con atto 2034/2007;

Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità dell'opera al progetto con variante finale protocollo 266 del 4/2/2010.

Attestazione di agibilità protocollo 8541 del 5/2/2010

Allego al n. 39 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

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.

Da una ricerca eseguita presso l'archivio del Comune di Lucca in data 8/1/2019 sono emerse le seguenti pratiche i cui estratti sono allegati al n. 39:

Permesso a costruire n. 377 del 6/12/2006 intestato a [REDACTED] poi volturato alla [REDACTED] con atto 2034/2007;

Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità dell'opera al progetto con variante finale protocollo 266 del 4/2/2010.

Attestazione di agibilità protocollo 8541 del 5/2/2010

Allego al n. 39 gli estratti.

Lo stato reale corrisponde al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 24 - APPARTAMENTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 B, PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In data 21/12/2018 ho inviato all'amministratore del condominio Geometra Giordano Laginja una richiesta di certicazione dei debiti, che per gravi motivi di salute non è stato ancora in grado di evadere.

Sarà mia cura di integrare la presente appena ricevuta.

Altri vincoli:

1) Quelli nascenti del regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Gaetano Raspini del 7/4/2010 repertorio 137891/17148 trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4132 di r.p.

2) Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43.

A detto punto di legge <<La società ██████████ in persona del suo legale rappresentante e il Signor ██████████, con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

BENE N° 25 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In data 21/12/2018 ho inviato all'amministratore del condominio Geometra Giordano Laginja una richiesta di certicazione dei debiti, che per gravi motivi di salute non è stato ancora in grado di evadere.

Sarà mia cura di integrare la presente appena ricevuta.

Altri vincoli:

1) Quelli nascenti del regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Gaetano Raspini del 7/4/2010 repertorio 137891/17148 trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4132 di r.p.

2) Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43.

A detto punto di legge <<La società ██████████ in persona del suo legale rappresentante e il Signor ██████████, con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

BENE N° 26 - POSTO AUTO UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In data 21/12/2018 ho inviato all'amministratore del condominio Geometra Giordano Laginja una richiesta di certicazione dei debiti, che per gravi motivi di salute non è stato ancora in grado di

evadere.

Sarà mia cura di integrare la presente appena ricevuta.

Altri vincoli:

1) Quelli nascenti del regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Gaetano Raspini del 7/4/2010 repertorio 137891/17148 trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4132 di r.p.

2) Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43.

A detto punto di legge <<La società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante e il Signor [REDACTED], con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

BENE N° 27 - POSTO MOTO O BICI UBICATO A LUCCA (LU) - LUCCA, FRAZIONE SAN DONATO, VIA VECCHIA II N. 403 , PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

In data 21/12/2018 ho inviato all'amministratore del condominio Geometra Giordano Laginja una richiesta di certicazione dei debiti, che per gravi motivi di salute non è stato ancora in grado di evadere.

Sarà mia cura di integrare la presente appena ricevuta.

Altri vincoli:

1) Quelli nascenti del regolamento di condominio allegato all'atto Notaio Gaetano Raspini del 7/4/2010 repertorio 137891/17148 trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4132 di r.p.

2) Vincolo a favore del Comune di Lucca sull'intero lotto mappale 1034 istituito con il sopradetto atto, di cui si fa menzione al punto 8 dello stesso, trascritto a Lucca il 13/4/2010 al n. 4134 di r.p. (vedi anche formalità pregiudizievoli) e che allego al n. 43.

A detto punto di legge <<La società [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante e il Signor [REDACTED], con riferimento al sopra citato permesso di costruire n. 377 del 6.12.2006 e ai fini del rilascio della relativa abitabilità, dichiarano di vincolare come in effetti vincolano a favore del Comune di Lucca il terreno rappresentato al catasto terreni del Comune di Lucca nel foglio 121 dal mappale 1034 di mq. 2270, su cui insistono gli immobili di loro rispettiva proprietà come sopra descritti e individuati>>.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il presente elaborato riguarda beni immobili nei Comuni di Camaiore, Lucca e Pistoia.

CAMAIORE

Vi ricade un fabbricato che si compone di 19 unità immobiliari, di cui 5 fondi commerciali e 7 posti auto scoperti al piano terra, 6 appartamenti ai piani superiori ed una soffitta.

Sono stati individuati quindi 19 lotti (dall'uno al 19) che possono essere venduti separatamente, con il consiglio che i posti auto vengano venduti in ragione di massimo uno ogni appartamento e con il posto auto rimanente (bene 19) possibilmente legato al fondo commerciale lotto 4 in quanto frontistante.

PISTOIA

Vi ricadono due cantine e due posti auto coperti, costituenti singole unità immobiliari vendibili separatamente (lotti 20, 21, 22 e 23).

LUCCA

Vi ricade un appartamento con due posti auto e un posto moto compresi in un fabbricato di maggiore consistenza, costituenti singole unità immobiliari che è conveniente rimangano in un unico lotto 24.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, che è posto nell'angolo sud est del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 108.750,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia anche costruttiva, categoria catastale (C/1), conformazione planimetrica ed esposizione, posti nelle immediate vicinanze e contrattati da non più di tre anni.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite di beni posti entro un raggio di 200 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al fondo da stimare.

Compravendita 1 - In data 10.11.2017 con l'atto Notaio Anna Chiostrini repertorio 931 trascritto a Lucca il 16/11/2017 al n. 12502 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, via Cristoforo Colombo n. 186, foglio 44 mappale 201 sub. 6 unito a mappale 697 sub. 1. Nell'atto si specifica che gli impianti tecnologici sono di vecchia concezione ed in parte inesistenti. Superficie catastale di mq. 45. Classe energetica F e classe catastale 10. Prezzo euro 115000 ovvero euro 2555 per mq.

Compravendita 2 - In data 27.11.2017 con l'atto Notaio Iantaffi repertorio 53998 trascritto a Lucca il 28/11/2017 al n. 12974 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, viale Colombo n. 117-119, foglio 44 mappale 560 sub.

45. Ristrutturato con D.I.A. del 1994. Superficie catastale di mq. 65. Classe energetica C e classe catastale 13. Prezzo euro 116000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 3569 per mq.

Compravendita 3 - In data 15.01.2016 con l'atto Notaio Puccinelli repertorio 2052 trascritto a Lucca il 08/02/2016 al n. 1272 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, piazza Sacro Cuore n. 19, foglio 44 mappale 574 sub. 101. Ristrutturato in varie occasioni fino al 2015. Superficie catastale di mq. 29. Classe energetica F e classe catastale 9. Prezzo euro 120000 che corrispondono ad euro 4138 per mq.

CONCLUSIONI

Visti i prezzi unitari sopra esposti, considerato che i fondi delle ultime due compravendite sono sicuramente più appetibili in quanto ricadono in fabbricati dove sono presenti numerosi fondi commerciali, tutti con accesso e vetrine prospicienti un ampio loggiato, diversamente dal bene in oggetto che tra l'altro ha una superficie scarsa tale da precluderne l'utilizzabilità per tante attività (ristorazione in primis), ritengo corretto applicare un valore unitario di euro 3000.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	36,25 mq	3.000,00 €/mq	€ 108.750,00	100,00	€ 108.750,00
				Valore di stima:	€ 108.750,00

Valore di stima: € 108.750,00

Deprezzamento del 1,83 %

Valore finale di stima: € 106.759,88

Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti, che stimo in euro 2000.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito

in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, che è posto nell'angolo sud ovest del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 158.190,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia anche costruttiva, categoria catastale (C/1), conformazione planimetrica ed esposizione, posti nelle immediate vicinanze e contrattati da non più di tre anni.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite di beni posti entro un raggio di 200 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al fondo da stimare.

Compravendita 1 - In data 10.11.2017 con l'atto Notaio Anna Chiostrini repertorio 931 trascritto a Lucca il 16/11/2017 al n. 12502 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, via Cristoforo Colombo n. 186, foglio 44 mappale 201 sub. 6 unito a mappale 697 sub. 1. Nell'atto si specifica che gli impianti tecnologici sono di vecchia concezione ed in parte inesistenti. Superficie catastale di mq. 45. Classe energetica F e classe catastale 10. Prezzo euro 115000 ovvero euro 2555 per mq.

Compravendita 2 - In data 27.11.2017 con l'atto Notaio Iantaffi repertorio 53998 trascritto a Lucca il 28/11/2017 al n. 12974 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, viale Colombo n. 117-119, foglio 44 mappale 560 sub. 45. Ristrutturato con D.I.A. del 1994. Superficie catastale di mq. 65. Classe energetica C e classe catastale 13. Prezzo euro 116000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 3569 per mq.

Compravendita 3 - In data 15.01.2016 con l'atto Notaio Puccinelli repertorio 2052 trascritto a Lucca il 08/02/2016 al n. 1272 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, piazza Sacro Cuore n. 19, foglio 44 mappale 574 sub. 101. Ristrutturato in varie occasioni fino al 2015. Superficie catastale di mq. 29. Classe energetica F e classe catastale 9. Prezzo euro 120000 che corrispondono ad euro 4138 per mq.

CONCLUSIONI

Visti i prezzi unitari sopra esposti, considerato che i fondi delle ultime due compravendite sono sicuramente più appetibili in quanto ricadono in fabbricati dove sono presenti numerosi fondi commerciali, tutti con accesso e vetrine prospicienti un ampio loggiato, diversamente dal bene in oggetto che tra l'altro ha una superficie scarsa tale da precluderne l'utilizzabilità per tante attività (ristorazione in primis), ritengo corretto applicare un valore unitario di euro 3000.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	52,73 mq	3.000,00 €/mq	€ 158.190,00	100,00	€ 158.190,00

Valore di stima: € 158.190,00



Deprezzamento del 1,26 %

Valore finale di stima: € 156.196,81



Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti, che stimo in euro 2000.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il fondo è libero sui lati est ed ovest, ricade nella parte mediana del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune sul lato est del fabbricato. Dal detto vano, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno senza finestra e ad un altro vano. Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso e la camera nell'altro vano, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile vista la superficie totale netta inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 del regolamento edilizio) e insufficienti rapporti aeroilluminanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 130.126,50

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia anche costruttiva, categoria catastale (C/1), conformazione planimetrica ed esposizione, posti nelle immediate vicinanze e contrattati da non più di tre anni.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite di beni posti entro un raggio di 200 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al fondo da stimare.

Compravendita 1 - In data 10.11.2017 con l'atto Notaio Anna Chiostrini repertorio 931 trascritto a Lucca il 16/11/2017 al n. 12502 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, via Cristoforo Colombo n. 186, foglio 44 mappale 201 sub. 6 unito a mappale 697 sub. 1. Nell'atto si specifica che gli impianti tecnologici sono di vecchia concezione ed in parte inesistenti. Superficie catastale di mq. 45. Classe energetica F e classe catastale 10. Prezzo euro 115000 ovvero euro 2555 per mq.

Compravendita 2 - In data 27.11.2017 con l'atto Notaio Iantaffi repertorio 53998 trascritto a Lucca il 28/11/2017 al n. 12974 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, viale Colombo n. 117-119, foglio 44 mappale 560 sub. 45. Ristrutturato con D.I.A. del 1994. Superficie catastale di mq. 65. Classe energetica C e classe catastale 13. Prezzo euro 116000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 3569 per mq.

Compravendita 3 - In data 15.01.2016 con l'atto Notaio Puccinelli repertorio 2052 trascritto a Lucca il 08/02/2016 al n. 1272 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, piazza Sacro Cuore n. 19, foglio 44 mappale 574 sub. 101. Ristrutturato in varie occasioni fino al 2015. Superficie catastale di mq. 29. Classe energetica F e classe catastale 9. Prezzo euro 120000 che corrispondono ad euro 4138 per mq.

CONCLUSIONI

Visti i prezzi unitari sopra esposti, considerato che i fondi delle ultime due compravendite sono sicuramente più appetibili in quanto ricadono in fabbricati dove sono presenti numerosi fondi commerciali, tutti con accesso e vetrine prospicienti un ampio loggiato; che il fondo in oggetto, rispetto a quelli che affacciano sulla via San Leonardo beni 1 e 2, è svantaggiato sia in termini di visibilità (è lontano dalla via San Leonardo fattore essenziale per un esercizio commerciale) che di funzionalità (sviluppo planimetrico, quota inferiore del pavimento rispetto all'esterno), ritengo corretto un abbattimento del 15% del valore attribuito ai beni 1 e 2 ricavando un valore in conto tondo di euro 2550.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	51,03 mq	2.550,00 €/mq	€ 130.126,50	100,00	€ 130.126,50
				Valore di stima:	€ 130.126,50

Valore di stima: € 130.126,50

Deprezzamento del 1,10 %

Valore finale di stima: € 128.695,11

Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti, che stimo in euro 2000.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Fondo ad uso commerciale con resedi esclusivi al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene ricade nell'angolo nord ovest del fabbricato, e vi si accede tramite resede esclusivo delimitato da un cancello che lo divide dal camminamento condominiale. Dal resede si accede ad un vano principale, dal quale tramite un disimpegno si accede ad un vano indicato nella planimetria catastale come magazzino e ad un altro vano indicato come spogliatoio. Da quest'ultimo si accede ad un antibagno e bagno. Dal magazzino, così come dal vano principale, si può accedere ad un'altra piccola resede esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 169.911,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia anche costruttiva, categoria catastale (C/1), conformazione planimetrica ed esposizione, posti nelle immediate vicinanze e contrattati da non più di tre anni.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite di beni posti entro un raggio di 200 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al fondo da stimare.

Compravendita 1 - In data 10.11.2017 con l'atto Notaio Anna Chiostrini repertorio 931 trascritto a Lucca il 16/11/2017 al n. 12502 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, via Cristoforo Colombo n. 186, foglio 44 mappale 201 sub. 6 unito a mappale 697 sub. 1. Nell'atto si specifica che gli impianti tecnologici sono di vecchia concezione ed in parte inesistenti. Superficie catastale di mq. 45. Classe energetica F e classe catastale 10. Prezzo euro 115000 ovvero euro 2555 per mq.

Compravendita 2 - In data 27.11.2017 con l'atto Notaio Iantaffi repertorio 53998 trascritto a Lucca il 28/11/2017 al n. 12974 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, viale Colombo n. 117-119, foglio 44 mappale 560 sub. 45. Ristrutturato con D.I.A. del 1994. Superficie catastale di mq. 65. Classe energetica C e classe catastale 13. Prezzo euro 116000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 3569 per mq.

Compravendita 3 - In data 15.01.2016 con l'atto Notaio Puccinelli repertorio 2052 trascritto a Lucca il 08/02/2016 al n. 1272 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, piazza Sacro Cuore n. 19, foglio 44 mappale 574 sub. 101. Ristrutturato in varie occasioni fino al 2015. Superficie catastale di mq. 29. Classe energetica F e classe catastale 9. Prezzo euro 120000 che corrispondono ad euro 4138 per mq.

CONCLUSIONI

CONCLUSIONI

Visti i prezzi unitari sopra esposti, considerato che i fondi delle ultime due compravendite sono sicuramente più appetibili in quanto ricadono in fabbricati dove sono presenti numerosi fondi commerciali, tutti con accesso e vetrine prospicienti un ampio loggiato; che il fondo in oggetto, rispetto a quelli che affacciano sulla via San Leonardo beni 1 e 2, è svantaggiato in termini di visibilità (è lontano dalla via San Leonardo fattore essenziale per un esercizio commerciale), ritengo corretto un abbattimento del 10% del valore attribuito ai beni 1 e 2 ricavando un valore in conto tondo di euro 2700.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Locale commerciale Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	62,93 mq	2.700,00 €/mq	€ 169.911,00	100,00	€ 169.911,00
				Valore di stima:	€ 169.911,00

Valore di stima: € 169.911,00

Deprezzamento del 6,17 %

Valore finale di stima: € 159.427,49

Il deprezzamento tiene conto:

- 1) Degli oneri per regolarizzazione edilizia e catastale quantificati in euro 5500.
- 2) Degli oneri per ripristini quantificati in euro 1000.
- 3) Della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti e la possibilità di opere murarie aggiuntive per adeguamenti strutturali che quantifico in euro 4000.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo commerciale con resede esclusivo al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene ricade nell'angolo nord est del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune e resede esclusivo. Dal detto vano si accede ad un altro locale (dotato anch'esso di porta attestante sul resede esclusivo) dal quale a sua volta si accede ad un antibagno e bagno. Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso, la camera nell'altro vano e la dotazione completa del bagno, già arredati per lo

scopo, destinazione tuttavia impossibile per la superficie totale inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 regolamento edilizio).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 146.259,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia anche costruttiva, categoria catastale (C/1), conformazione planimetrica ed esposizione, posti nelle immediate vicinanze e contrattati da non più di tre anni.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite di beni posti entro un raggio di 200 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al fondo da stimare.

Compravendita 1 - In data 10.11.2017 con l'atto Notaio Anna Chiostrini repertorio 931 trascritto a Lucca il 16/11/2017 al n. 12502 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, via Cristoforo Colombo n. 186, foglio 44 mappale 201 sub. 6 unito a mappale 697 sub. 1. Nell'atto si specifica che gli impianti tecnologici sono di vecchia concezione ed in parte inesistenti. Superficie catastale di mq. 45. Classe energetica F e classe catastale 10. Prezzo euro 115000 ovvero euro 2555 per mq.

Compravendita 2 - In data 27.11.2017 con l'atto Notaio Iantaffi repertorio 53998 trascritto a Lucca il 28/11/2017 al n. 12974 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, viale Colombo n. 117-119, foglio 44 mappale 560 sub. 45. Ristrutturato con D.I.A. del 1994. Superficie catastale di mq. 65. Classe energetica C e classe catastale 13. Prezzo euro 116000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 3569 per mq.

Compravendita 3 - In data 15.01.2016 con l'atto Notaio Puccinelli repertorio 2052 trascritto a Lucca il 08/02/2016 al n. 1272 di r.p., è stato venduto un fondo commerciale al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, piazza Sacro Cuore n. 19, foglio 44 mappale 574 sub. 101. Ristrutturato in varie occasioni fino al 2015. Superficie catastale di mq. 29. Classe energetica F e classe catastale 9. Prezzo euro 120000 che corrispondono ad euro 4138 per mq.

CONCLUSIONI

Visti i prezzi unitari sopra esposti, considerato che i fondi delle ultime due compravendite sono sicuramente più appetibili in quanto ricadono in fabbricati dove sono presenti numerosi fondi commerciali, tutti con accesso e vetrine prospicienti un ampio loggiato; che il fondo in oggetto, rispetto a quelli che affacciano sulla via San Leonardo beni 1 e 2, è svantaggiato in termini di visibilità (è lontano dalla via San Leonardo fattore essenziale per un esercizio commerciale), ritengo corretto un abbattimento del 10% del valore attribuito ai beni 1 e 2 ricavando un valore in conto tondo di euro 2700.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Locale commerciale Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n.	54,17 mq	2.700,00 €/mq	€ 146.259,00	100,00	€ 146.259,00

8/10						
					Valore di stima:	€ 146.259,00



Valore di stima: € 189.595,00

Deprezzamento del 1,05 %

Valore finale di stima: € 187.604,25



Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti, che stimo in euro 2000.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano primo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso e balcone sui tre lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 295.800,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al

piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore, con affaccio prevalente a sud su area libera, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4250.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	73,57 mq	4.250,00 €/mq	€ 295.800,00	100,00	€ 295.800,00
Valore di stima:					€ 295.800,00

Valore di stima: € 295.800,00

Deprezzamento del 7,30 %



Valore finale di stima: € 274.206,60

Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che quantifico in euro 2000, e l'eventuale demolizione dei balconi per violazione dei disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 con costi e deprezzamento quantificati in euro 19620 (vedi sezione REGOLARITA' EDILIZIA).

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano primo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso in nicchia, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere ed ampia terrazza sul lato nord che rastremandosi gira sul lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 318.486,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al

piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore, con affaccio prevalente a nord su altre proprietà, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4200.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	75,83 mq	4.200,00 €/mq	€ 318.486,00	100,00	€ 318.486,00

Valore di stima:	€ 318.486,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 318.486,00



Deprezzamento del 0,60 %

Valore finale di stima: € 316.575,08



Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che stimo in euro 2000.

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano secondo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 285.864,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione

1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore, con affaccio prevalente a sud su area libera, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4300.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	69,49 mq	4.300,00 €/mq	€ 285.864,00	100,00	€ 285.864,00
Valore di stima:					€ 285.864,00

Valore di stima: € 285.864,00

Deprezzamento del 9,14 %

Valore finale di stima: € 259.736,03



Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che quantifico in euro 2000, e l'eventuale demolizione dei balconi per violazione dei disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 con costi e deprezzamento quantificati in euro 24124 (vedi sezione REGOLARITA' EDILIZIA).



LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano secondo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 273.445,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4.

Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore, con affaccio prevalente a nord su altre proprietà, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4250.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	66,79 mq	4.250,00 €/mq	€ 273.445,00	100,00	€ 273.445,00
				Valore di stima:	€ 273.445,00

Valore di stima: € 273.445,00

Deprezzamento del 6,68 %

Valore finale di stima: € 255.178,87



Il deprezzamento tiene conto:

- 1) Degli oneri per regolarizzazione edilizia quantificati in euro 2500.
- 2) Della mancanza di garanzia per vizi, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che quantifico in euro 2000, e l'eventuale demolizione dei balconi per violazione dei disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 con costi e deprezzamento quantificati in euro 13781 (vedi sezione REGOLARITA' EDILIZIA).



LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano terzo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 287.535,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4.

Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore, con affaccio prevalente a sud su area libera, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	69,11 mq	4.350,00 €/mq	€ 287.535,00	100,00	€ 287.535,00
				Valore di stima:	€ 287.535,00

Valore di stima: € 287.535,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 10,94 %

Valore finale di stima: € 256.078,67



Il deprezzamento tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che quantifico in euro 2000, e l'eventuale demolizione dei balconi per violazione dei disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 con costi e deprezzamento quantificati in euro 29485 (vedi sezione REGOLARITA' EDILIZIA).

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano terzo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 275.802,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio

9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore, con affaccio prevalente a nord su altre proprietà, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4300.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	66,98 mq	4.300,00 €/mq	€ 275.802,00	100,00	€ 275.802,00
				Valore di stima:	€ 275.802,00

Valore di stima: € 275.802,00

Deprezzamento del 11,89 %

Valore finale di stima: € 243.009,14

Il deprezzamento tiene conto:

- 1) Degli oneri per regolarizzazione edilizia quantificati in euro 2500.
- 2) Della mancanza di garanzia per vizi, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che quantifico in euro 2000, e l'eventuale demolizione dei balconi per violazione dei disposti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 con costi e deprezzamento quantificati in euro 28296 (vedi sezione REGOLARITA' EDILIZIA).

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Soffitta ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Soffitta al piano quinto di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori. Il bene, libero sui quattro lati, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore (quest'ultimo fino al piano terzo) condominiali e si compone di ingresso con rampa di scale, un unico grande spazio con altezza minima di cm. 70 e massima di cm. 235, ed altro piccolo spazio ricavato nell'angolo sud est separato da un tramezzo e destinato a servizio igienico. Le intenzioni della proprietà erano di destinarla ad appartamento come dimostrano le dotazioni impiantistiche (videocitofono, scarichi per cucina, tubazione gas per fuochi, bagno) e la classificazione catastale, destinazione tuttavia incompatibile con le insufficienti altezze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 107.184,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione/ristrutturazione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/3 o A/2), conformazione planimetrica, esposizione, distanza dal mare, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 10/2017 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 7 compravendite di appartamenti posti entro un raggio di 350 mt., dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica e catastale, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

La ricerca ha evidenziato un mercato attivo.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al

piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ricadente in un condominio con ascensore e libero sui quattro lati, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4200.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Soffitta Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	25,52 mq	4.200,00 €/mq	€ 107.184,00	100,00	€ 107.184,00
Valore di stima:					€ 107.184,00

Valore di stima: € 107.184,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 4,66 %

Valore finale di stima: € 102.189,23



Il deprezzamento tiene conto:

- 1) Degli oneri per la rimozione delle difformità quantificati in euro 3000.
- 2) Della mancanza di garanzia per vizi non rilevabili visivamente, fra i quali il funzionamento degli impianti anche condominiali (ascensore in primis), che quantifico in euro 2000.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è posto all'estremo est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme

repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004 e che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
				Valore di stima:	€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00



LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il

penultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di

euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350. Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
				Valore di stima:	€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il terz'ultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al

piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Posto auto Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
Valore di stima:					€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00



LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il quarto da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Posto auto Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
				Valore di stima:	€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il terzo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Posto auto Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
Valore di stima:					€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il secondo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio

36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Posto auto Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
				Valore di stima:	€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il primo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.229,00

Per la stima ho considerato il bene come naturale pertinenza di uno degli appartamenti del fabbricato, anche perché la vendita come bene separato sarebbe illogica e non conveniente.

Il metodo di stima utilizzato è quindi quello per l'appartamento al piano terzo, lato Viareggio (che è quello più appetibile perché molto appetibili risultano i posti auto vista la carenza di spazi pubblici) di cui riporto le compravendite comparative, relative ad appartamenti simili entro un raggio di 350 mt.

* Compravendita 1 - In data 11/4/2018 con la scrittura privata autenticata dal notaio Ottavi Antonio di Pistoia repertorio 9568 trascritto a Lucca il 18/4/2018 al n. 4280 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di 6 appartamenti su tre piani senza ascensore, via Roma n. 648, foglio 44 mappale 137 sub. 8, ristrutturato negli anni 2000. Superficie catastale di mq. 66. Classe energetica G e classe catastale 5. Anno di costruzione anteriore al 1967. Prezzo euro 302000 ovvero euro 4576 per mq.

* Compravendita 2 - In data 25/6/2018 con l'atto Notaio Marco Regni di Pistoia repertorio 223607 trascritto a Lucca il 27/6/2018 al n. 7066 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano settimo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 21. Superficie catastale di mq. 75. Classe energetica G e classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 341000 ovvero euro 4547 per mq.

* Compravendita 3 - In data 19/12/2018 con l'atto Notaio Denaro di Vicopisano repertorio 36278 trascritto a Lucca il 21/12/2018 al n. 14175 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra di un condominio, via Roma Capitale n. 612, foglio 44 mappale 144 sub. 4. Ristrutturato nel 2012. Superficie catastale di mq. 117. Classe energetica E e classe catastale 6. Anno di costruzione 1966. Prezzo euro 370000 che corrispondono ad euro 3162 per mq.

* Compravendita 4 - In data 21/3/2018 con l'atto Notaio Capodarca di Carmignano repertorio 9574 trascritto a Lucca il 30/3/2018 al n. 3576 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Roma Capitale n. 914, foglio 44 mappale 681 sub. 6. Superficie catastale di mq. 85. Classe energetica G, classe catastale 5. Anno di costruzione 1972. Prezzo euro 220000 che corrispondono ad euro 2588 per mq.

* Compravendita 5 - In data 27/6/2018 con l'atto Notaio Romoli di San Giuliano Terme repertorio 43439 trascritto a Lucca il 29/6/2018 al n. 7200 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio di tre piani senza ascensore, via Valsuani n. 7/9, foglio 44 mappale 491 sub. 3. Superficie catastale di mq. 86. Classe energetica F, classe catastale 5. Anno di costruzione 1957. Prezzo euro 255000 che corrispondono ad euro 2965 per mq.

* Compravendita 6 - In data 6/3/2018 con l'atto Notaio Nannini di Lucca repertorio 64104 trascritto a Lucca il 16/3/2018 al n. 3052 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio con ascensore, via Gigliotti n. 27, foglio 44 mappale 228 sub. 29. Superficie catastale di mq. 99. Classe energetica C, classe catastale 6. Anno di costruzione 1960. Prezzo euro 236000 (245000-9000 per quota parte su abitazione del portiere) che

corrispondono ad euro 2384 per mq.

* Compravendita 7 - In data 18/10/2017 con l'atto Notaio Panattoni di Calenzano repertorio 3809 trascritto a Lucca il 31/10/2017 al n. 11769 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo di un condominio senza ascensore, via San Leonardo n. 22, foglio 44 mappale 122 sub. 7. Superficie catastale di mq. 87. Classe energetica F, classe catastale 6. Anno di costruzione 1962 e ristrutturazione 1991. Prezzo euro 300000 che corrispondono ad euro 3448 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi nelle compravendite sopra esposte vanno da euro 2384 ad euro 4576 con media di euro 3381.

Tenuto conto che il bene in oggetto deriva da una integrale ristrutturazione terminata nel 2004, che è in buone condizioni, ritengo corretto attribuirgli un valore unitario di euro 4350.

Le compravendite sopracitate con planimetria di insieme sono allegate alla presente al n. 11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Posto auto Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10	5,34 mq	4.350,00 €/mq	€ 23.229,00	100,00	€ 23.229,00
				Valore di stima:	€ 23.229,00

Valore di stima: € 23.229,00

Valore finale di stima: € 23.229,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 575, piano Interrato
Cantina al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare per civili abitazioni e fondi commerciali, denominato RL 1-2-3-4-5, finito di costruire nel 2002 previa demolizione di un precedente fabbricato costruito prima del 1/9/1967. Dall'ingresso condominiale al civico 575 al piano terra, edificio RL 5, tramite scala comune/ascensore si scende al piano interrato dove, tramite disimpegno condominiale, si accede alla cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 412, Sub. 65, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.883,80

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con beni simili posti nel medesimo condominio e nel condominio fronteggiante contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare tre compravendite dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato i valori unitari trattati.

Per ulteriore verifica ho controllato le quotazioni edite [REDACTED] delle Entrate O.M.I. e dal

Borsino immobiliare.

* Compravendita 1 - In data 11/9/2017 con atto notaio Luca D'Agliana di Prato repertorio 2570 trascritto a Pistoia il 13/9/2017 al n. 4826 di r.p., è stato venduta la cantina mappale 412 sub. 79.

Superficie catastale di mq. 21 netta, 24 lordi da me stimati.

Prezzo euro 11200 ovvero euro 466 per mq.

* Compravendita 2 - In data 27/12/2016 con atto notaio Lorenzo Zogheri di Pistoia repertorio 39405 trascritto a Pistoia il 25/01/2017 al n. 452 di r.p., è stato venduto un appartamento con cantina (adiacente al bene da stimare) mappale 412 sub. 37.

Superficie totale commerciale mq. 93,48, di cui 2,47 (2,5*3,3*0,3) di cantina da me stimati graficamente dalla planimetria.

Prezzo euro 140000 ovvero euro 1511 per mq..

Posto che la superficie della cantina va ragguagliata con coefficiente di 0,3, il valore unitario attribuibile alla superficie totale sarebbe di euro 453 (1511*0,3).

* Compravendita 3 - In data 3/6/2015 con atto notaio Regni di Pistoia repertorio 217922 trascritto a Pistoia il 12/6/2015 al n. 2768 di r.p., è stato venduto un appartamento con cantina al piano interrato e posto auto coperto mappale 441 subb. 19, 20 e 40.

Superficie totale commerciale mq. 93,70, di cui 4,2 (14*0,3) di cantina.

Prezzo euro 200000 ovvero euro 2134 per mq.

Posto che la superficie della cantina va ragguagliata con coefficiente di 0,3, il valore unitario attribuibile sarebbe di euro 640 (2134*0,3).

Quotazioni O.M.I. per abitazioni

Minimo euro 1300*0,3 = € 390

Massimo euro 1500*0,3 = € 450

Quotazioni borsino immobiliare

Minimo euro 1262*0,3 = € 379

Massimo euro 1485*0,3 = € 445

CONCLUSIONI

Visti i prezzi sopra riportati, ritengo corretto attribuire un valore unitario di euro 460/mq.

Le compravendite e quotazioni O.M.I./Borsino sopracitate sono allegate al n. 18

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Cantina Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 575, piano Interrato	34,53 mq	460,00 €/mq	€ 15.883,80	100,00	€ 15.883,80
				Valore di stima:	€ 15.883,80

Valore di stima: € 15.883,80

Deprezzamento del 17,60 %

Valore finale di stima: € 13.088,25

Il deprezzamento tiene conto:

- 1) Degli oneri per regolarizzazione edilizia quantificati in euro 2000.
- 2) Dei debiti condominiali che ammontano ad euro 796,29



LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato Piccolo posto auto coperto idoneo per moto o piccoli autoveicoli, ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A". Il bene, che è delimitato a nord dal terrapieno e ad ovest dalla cabina elettrica dell'ENEL, fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004. Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è l'ultimo a destra degli otto posti auto lungo il terrapieno che confina con la via Pertini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 411, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.896,50

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con posti auto nel medesimo condominio contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare due compravendite dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato i valori unitari trattati.

Per ulteriore verifica ho controllato le quotazioni edite [REDACTED] delle Entrate O.M.I. e dal Borsino immobiliare.

* Compravendita 1 - In data 3/6/2015 con atto notaio Regni di Pistoia repertorio 217922 trascritto a Pistoia il 12/6/2015 al n. 2768 di r.p., è stato venduto un appartamento con cantina al piano interrato e posto auto coperto mappale 411 subb. 19, 20 e 40.

Superficie totale commerciale mq. 93,7, di cui 5,5 (11*0,5) di posto auto.

Prezzo euro 200000 ovvero euro 2134 per mq.

Posto che la superficie del posto auto va ragguagliata con coefficiente di 0,5, il valore unitario da attribuire sarebbe di euro 1067 (2134*0,5).

* Compravendita 2 - In data 4/8/2016 con atto notaio Marrese di Pistoia repertorio 132396 trascritto a Pistoia il 10/8/2016 al n. 4506 di r.p., è stato venduto un posto auto coperto mappale 411 subb. 41.

Superficie totale commerciale mq. 12

Prezzo euro 10000 ovvero euro 833 per mq.

Quotazioni O.M.I. per posti auto coperti

Minimo euro 700

Massimo euro 800

Quotazioni borsino immobiliare posti auto coperti

Minimo euro 594

Massimo euro 705

CONCLUSIONI

Visti i prezzi sopra riportati e la minore appetibilità del lotto da stimare vista la posizione disagiata e la presenza di una tubazione di scarico sul soffitto che limita l'altezza utile, ritengo corretto attribuire un valore unitario di euro 650/mq.

Le compravendite e quotazioni O.M.I./Borsino sopracitate sono allegate al n. 18



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Posto auto Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato	10,61 mq	650,00 €/mq	€ 6.896,50	100,00	€ 6.896,50
				Valore di stima:	€ 6.896,50

Valore di stima: € 6.896,50

Deprezzamento del 8,60 %

Valore finale di stima: € 6.303,40

Il deprezzamento tiene conto dei debiti condominiali che ammontano ad euro 593,72

LOTTO 22

- Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato
Posto auto coperto ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A", con adiacente cantinetta sottostante alla scala condominiale. Il bene fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004. Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è nell'angolo nord ovest del parcheggio, delimitato su tre lati da muri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 411, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.008,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con posti auto nel medesimo condominio contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.
Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare due compravendite dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato i valori unitari trattati.
Per ulteriore verifica ho controllato le quotazioni edite [REDACTED] delle Entrate O.M.I. e dal Borsino immobiliare.
* Compravendita 1 - In data 3/6/2015 con atto notaio Regni di Pistoia repertorio 217922 trascritto a Pistoia il 12/6/2015 al n. 2768 di r.p., è stato venduto un appartamento con cantina al piano interrato e posto auto coperto mappale 411 subb. 19, 20 e 40.
Superficie totale commerciale mq. 93,7, di cui 5,5 (11*0,5) di posto auto.
Prezzo euro 200000 ovvero euro 2134 per mq.
Posto che la superficie del posto auto va ragguagliata con coefficiente di 0,5, il valore unitario da attribuire sarebbe di euro 1067 (2134*0,5)
* Compravendita 2 - In data 4/8/2016 con atto notaio Marrese di Pistoia repertorio 132396 trascritto a Pistoia il 10/8/2016 al n. 4506 di r.p., è stato venduto un posto auto coperto

mappale 411 subb. 41.
 Superficie totale commerciale mq. 12
 Prezzo euro 10000 ovvero euro 833 per mq.
 Quotazioni O.M.I. per posti auto coperti
 Minimo euro 700
 Massimo euro 800
 Quotazioni borsino immobiliare posti auto coperti
 Minimo euro 594
 Massimo euro 705
CONCLUSIONI

Visti i prezzi sopra riportati, ritengo corretto attribuire un valore unitario di euro 800/mq.
 Le compravendite e quotazioni O.M.I./Borsino sopracitate sono allegate al n. 18



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Posto auto Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato	57,51 mq	800,00 €/mq	€ 46.008,00	100,00	€ 46.008,00
Valore di stima:					€ 46.008,00

Valore di stima: € 46.008,00

Deprezzamento del 7,53 %



Valore finale di stima: € 42.543,60

Il deprezzamento tiene conto dei debiti condominiali che ammontano ad euro 3464,50

LOTTO 23

- Bene N° 23** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Don Minzoni 5/e, piano Interrato
 Cantinetta di mq. 13,66 netti alta mt. 2,40 al piano interrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni e fondi commerciali, finito di costruire nel 2008. Il bene è posto nell'angolo sud est del piano e vi si accede dalla rampa condominiale al civico 5/e tramite spazi di manovra e piccolo disimpegno sempre condominiali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1342, Sub. 55, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.172,84
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con beni simili posti nel medesimo condominio contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.
 Poiché le cantine formano naturale pertinenza degli appartamenti soprastanti, tramite

controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari ho potuto isolare tre compravendite dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato i valori unitari trattati.

* Compravendita 1 - In data 9/6/2016 con atto notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata repertorio 64177 trascritto a Pistoia il 13/6/2016 al n. 3123 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano secondo subalterno 34 con garage subalterno 34.

Superficie totale commerciale mq. 60,80 di cui 4,8 (16*0,3) di garage.

Prezzo euro 140000 ovvero euro 2303 per mq.

* Compravendita 2 - In data 22/3/2017 con atto notaio Regni di Pistoia repertorio 221010 trascritto a Pistoia il 3/4/2017 al n. 1662 di r.p., è stata venduta la proprietà pari ad 1/3 su un appartamento al piano primo subalterno 49 con posto auto coperto subalterno 49 e cantina subalterno 43.

Superficie totale commerciale mq. 83,10 (75+15*0,4+7*0,3), di cui 2,1 (7*0,3) di cantina.

Prezzo euro 55000, che moltiplicati per 3 fanno euro 165000 ovvero euro 1986 per mq.

* Compravendita 3 - In data 4/6/2018 con atto notaio Zogheri di Pistoia repertorio 42149 trascritto a Pistoia il 6/9/2018 al n. 5190 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terzo subalterno 22 con cantina subalterno 72.

Superficie totale commerciale mq. 80,7, di cui 5,7 (19*0,3) di cantina.

Prezzo euro 184900 ovvero euro 2291 per mq.

CONCLUSIONI

I prezzi sopra riportati fanno una media di euro 2193.

Posto che la superficie delle cantine va ragguagliata con coefficiente di 0,3, il valore unitario attribuibile è di euro 658 (2193*0,3) che ritengo sia corretto da attribuire anche al bene da stimare.

Le compravendite sopracitate sono allegate al n. 29

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Cantina Pistoia (PT) - Pistoia, via Don Minzoni 5/e, piano Interrato	16,98 mq	658,00 €/mq	€ 11.172,84	100,00	€ 11.172,84
				Valore di stima:	€ 11.172,84

Valore di stima: € 11.172,84

Deprezzamento del 5,32 %

Valore finale di stima: € 10.578,44

Il deprezzamento tiene conto dei debiti condominiali che ammontano ad euro 594,49

LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2

Terratetto libero sul lato ovest con giardino esclusivo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni con posti auto e moto. L'abitazione si compone al piano terra di un giardino esclusivo. Tramite un piccolo terrazzino si accede al piano terra rialzato composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala. Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, si compone di disimpegno, due camere (di cui la maggiore con balcone) ed un bagno. Proseguendo la scala si accede al sottotetto dove si trovano due grandi vani ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 267.216,50

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia (appartamenti facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (A/2 o A/3), conformazione planimetrica, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 3 compravendite di appartamenti con posti auto compresi nei fabbricati adiacenti, finiti di costruire due anni prima di quello in oggetto, dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

Nessuna compravendita nell'ultimo triennio è stata rintracciata nel condominio ove ricade il bene da stimare; l'ultima compravendita risale al 2011.

* Compravendita 1 - In data 3/11/2015 con l'atto Avvocato Giampiero Piva di Lucca repertorio 64871 trascritto a Lucca il 5/11/2015 al n. 10519 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra con giardino e posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 8 e 37.

Superficie totale mq. 82,40

Classe energetica D.

Prezzo euro 142500 ovvero euro 1729 per mq.

* Compravendita 2 - In data 28/6/2017 con l'atto Notaio Domenico Costantino di Lucca repertorio 107643 trascritto a Lucca il 10/7/2017 al n. 7671 di r.p., è stato venduto un appartamento ai piani primo e secondo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 3 e 28. Superficie totale di mq. 63,80.

Classe energetica C

Prezzo euro 125000 ovvero euro 1959 per mq.

* Compravendita 3 - In data 15/01/2016 con l'atto Notaio Losito di Lucca repertorio 78489 trascritto a Lucca il 27/1/2016 al n. 789 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 341, distante 50 metri, foglio 124 mappale 1556 sub. 8 e 29.

Superficie totale di mq. 78,40.

Classe energetica C

Prezzo euro 140000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 1786 per mq.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle similitudini con gli immobili presi a paragone, ritengo corretto attribuire la media fra i tre prezzi unitari ricavati che corrisponde ad euro 1825/mq.

Le compravendite sopra citate sono allegate al n. 42

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a destra dei sei posti auto lungo il muro di confine sud del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.847,60

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia (appartamenti con posti auto facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (C/6), conformazione planimetrica, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 3 compravendite di appartamenti con posti auto compresi nei fabbricati adiacenti, finiti di costruire due anni prima di quello in oggetto, dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

Nessuna compravendita nell'ultimo triennio è stata rintracciata nel condominio ove ricade il bene da stimare; l'ultima compravendita risale al 2011.

* Compravendita 1 - In data 3/11/2015 con l'atto Avvocato Giampiero Piva di Lucca repertorio 64871 trascritto a Lucca il 5/11/2015 al n. 10519 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra con giardino e posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 8 e 37.

Superficie totale mq. 82,40 di cui 18,40 (46*0,4) di posto auto.

Classe energetica D.

Prezzo euro 142500 ovvero euro 1729 per mq.

* Compravendita 2 - In data 28/6/2017 con l'atto Notaio Domenico Costantino di Lucca repertorio 107643 trascritto a Lucca il 10/7/2017 al n. 7671 di r.p., è stato venduto un appartamento ai piani primo e secondo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 3 e 28. Superficie totale di mq. 63,80 di cui 4,8 (12*0,4) di posto auto.

Classe energetica C

Prezzo euro 125000 ovvero euro 1959 per mq.

* Compravendita 3 - In data 15/01/2016 con l'atto Notaio Losito di Lucca repertorio 78489 trascritto a Lucca il 27/1/2016 al n. 789 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 341, distante 50 metri, foglio 124 mappale 1556 sub. 8 e 29.

Superficie totale di mq. 78,40 di cui 4,4 (11*0,4) di posto auto.

Classe energetica C

Prezzo euro 140000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 1786 per mq.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle similitudini con gli immobili presi a paragone, ritengo corretto attribuire la media fra i tre prezzi unitari ricavati che corrisponde ad euro 1825/mq.

Poiché la superficie del posto auto viene ragguagliata con coefficiente di 0,4, il valore unitario da attribuire è euro 730/mq.

Le compravendite sopra citate sono allegate al n. 42

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a sud degli undici posti auto lungo il muro di confine ovest del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.847,60

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia (appartamenti con posti auto facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (C/6), conformazione planimetrica, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 3 compravendite di appartamenti con posti auto compresi nei fabbricati adiacenti, finiti di costruire due anni prima di quello in oggetto, dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

Nessuna compravendita nell'ultimo triennio è stata rintracciata nel condominio ove ricade il bene da stimare; l'ultima compravendita risale al 2011.

* Compravendita 1 - In data 3/11/2015 con l'atto Avvocato Giampiero Piva di Lucca repertorio 64871 trascritto a Lucca il 5/11/2015 al n. 10519 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra con giardino e posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 8 e 37.

Superficie totale mq. 82,40 di cui 18,40 (46*0,4) di posto auto.

Classe energetica D.

Prezzo euro 142500 ovvero euro 1729 per mq.

* Compravendita 2 - In data 28/6/2017 con l'atto Notaio Domenico Costantino di Lucca repertorio 107643 trascritto a Lucca il 10/7/2017 al n. 7671 di r.p., è stato venduto un appartamento ai piani primo e secondo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 3 e 28. Superficie totale di mq. 63,80 di cui 4,8 (12*0,4) di posto auto.

Classe energetica C

Prezzo euro 125000 ovvero euro 1959 per mq.

* Compravendita 3 - In data 15/01/2016 con l'atto Notaio Losito di Lucca repertorio 78489 trascritto a Lucca il 27/1/2016 al n. 789 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 341, distante 50 metri, foglio 124 mappale 1556 sub. 8 e 29.

Superficie totale di mq. 78,40 di cui 4,4 (11*0,4) di posto auto.

Classe energetica C

Prezzo euro 140000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 1786 per mq.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle similitudini con gli immobili presi a paragone, ritengo corretto attribuire la media fra i tre prezzi unitari ricavati che corrisponde ad euro 1825/mq.

Poiché la superficie del posto auto viene ragguagliata con coefficiente di 0,4, il valore unitario da attribuire è euro 730/mq.

Le compravendite sopra citate sono allegate al n. 42

- **Bene N° 27** - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

Posto moto coperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente il quinto da est verso ovest dei quattordici posti lungo il muro di confine con la via Vecchia II del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene dai cancelli sia ad apertura a distanza che pedonali posti sulla via Vecchia II e percorso condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 38, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.211,90

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia (appartamenti con posti auto facenti parte di fabbricati condominiali multipiano), categoria catastale (C/6), conformazione planimetrica, posti nelle immediate vicinanze e contrattati dal 1/1/2015 ad oggi.

Tramite controlli incrociati fra catasto ed ex conservatoria dei registri immobiliari, ho potuto isolare 3 compravendite di appartamenti con posti auto compresi nei fabbricati adiacenti, finiti di costruire due anni prima di quello in oggetto, dalle quali, in base alle superfici catastali ed alle planimetrie, ho ricavato il valore unitario trattato.

Tenendo poi conto, tra l'altro, della loro classe energetica, ho estrapolato il più probabile valore di mercato attribuibile al bene da stimare.

Nessuna compravendita nell'ultimo triennio è stata rintracciata nel condominio ove ricade il bene da stimare; l'ultima compravendita risale al 2011.

* Compravendita 1 - In data 3/11/2015 con l'atto Avvocato Giampiero Piva di Lucca repertorio 64871 trascritto a Lucca il 5/11/2015 al n. 10519 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano terra con giardino e posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 8 e 37.

Superficie totale mq. 82,40 di cui 18,40 (46*0,4) di posto auto.

Classe energetica D.

Prezzo euro 142500 ovvero euro 1729 per mq.

* Compravendita 2 - In data 28/6/2017 con l'atto Notaio Domenico Costantino di Lucca repertorio 107643 trascritto a Lucca il 10/7/2017 al n. 7671 di r.p., è stato venduto un appartamento ai piani primo e secondo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 301, distante 70 metri, foglio 124 mappale 1562 sub. 3 e 28. Superficie totale di mq. 63,80 di cui 4,8 (12*0,4) di posto auto.

Classe energetica C

Prezzo euro 125000 ovvero euro 1959 per mq.

* Compravendita 3 - In data 15/01/2016 con l'atto Notaio Losito di Lucca repertorio 78489 trascritto a Lucca il 27/1/2016 al n. 789 di r.p., è stato venduto un appartamento al piano primo con posto auto scoperto nel fabbricato al civico 341, distante 50 metri, foglio 124 mappale 1556 sub. 8 e 29.

Superficie totale di mq. 78,40 di cui 4,4 (11*0,4) di posto auto.

Classe energetica C

Prezzo euro 140000 per 1/2 della proprietà che corrispondono ad euro 1786 per mq.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle similitudini con gli immobili presi a paragone, ritengo corretto attribuire la media fra i tre prezzi unitari ricavati che corrisponde ad euro 1825/mq.

Poiché la superficie del posto moto viene ragguagliata con coefficiente di 0,4, il valore unitario da attribuire è euro 730/mq.

Le compravendite sopra citate sono allegate al n. 42

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 24 - Appartamento Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2	146,42 mq	1.825,00 €/mq	€ 267.216,50	100,00	€ 267.216,50
Bene N° 25 - Posto auto Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	12,12 mq	730,00 €/mq	€ 8.847,60	100,00	€ 8.847,60
Bene N° 26 - Posto auto Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	12,12 mq	730,00 €/mq	€ 8.847,60	100,00	€ 8.847,60
Bene N° 27 - Posto moto o bici Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2	3,03 mq	730,00 €/mq	€ 2.211,90	100,00	€ 2.211,90
Valore di stima:					€ 287.123,60

Valore di stima: € 287.123,60

Valore finale di stima: € 287.123,60

A scopo puramente indicativo, a conferma della bontà del valore stimato, evidenzio che con atto Notaio Novelli del 17/6/2010 repertorio 267705, trascritto a Lucca il 18/6/2010 al n. 6919 di r.p., è stato venduto per 270000 euro l'appartamento adiacente che è gemello e che aveva però un posto auto di pertinenza in meno.

Al valore di stima non ho applicato deprezzamenti relativi a mancanza di garanzia per vizi in quanto fino al 4/2/2020 è efficace la polizza di assicurazione decennale postuma n. [REDACTED] contratta in data 4/2/2010 con la società [REDACTED] divisione [REDACTED]

Il valore andrà deprezzato in funzione dei debiti condominiali, ove presenti, che alla data odierna non mi sono ancora stati comunicati.

Sarà mia cura integrare la stima appena avuti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente alla stima del lotto 24, come già evidenziato nella sezione VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI, il valore dovrà essere aggiornato in base all'importo dei debiti condominiali che l'amministratore di condominio non ha ancora fornito.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Pistoia, li 10/01/2019

Il C.T.U.
Geom. Capecchi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - LOTTI A CAMAIORE
- ✓ N° 1 Foto - Vista aerea e fotografie lotti 1-19
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto notaio Muschio del 9/10/2017
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Pratiche edilizie lotti 1-19
- ✓ N° 4 Altri allegati - Diffide a costruire lotti 1-19
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali lotti 1-19
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie catastali lotti 1-19
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie lotti 1-19
- ✓ N° 8 Altri allegati - Preliminare di compravendita e domanda giudiziale lotti 6, 14 e 15
- ✓ N° 9 Altri allegati - Provenienze lotti 1-19
- ✓ N° 10 Altri allegati - Fonti per stima negozi lotti 1-5
- ✓ N° 11 Altri allegati - Fonti per stima appartamenti lotti 6-19
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria con distanze da fabbricati lotti 1-19
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visura anagrafe tributaria beni a Camaiore lotti 1-19
- ✓ Altri allegati - LOTTI A PISTOIA
- ✓ N° 14 Altri allegati - autorizzazione [REDACTED] per apertura porte
- ✓ N° 15 Altri allegati - Pratiche edilizie lotto 20

- ✓ N° 16 Altri allegati - Visura anagrafe tributaria lotti 20, 21 , 22 e 23
- ✓ N° 17 Altri allegati - Certificazione debiti condominiali lotti 21 e 22
- ✓ N° 18 Altri allegati - Fonti stima lotti 20, 21 e 22
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetrie catastali lotto 20
- ✓ N° 20 Altri allegati - Foto lotto 20
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visure ipotecarie lotto 20
- ✓ N° 22 Altri allegati - Planimetrie catastali lotto 23
- ✓ N° 23 Altri allegati - Planimetrie catastali lotti 21 e 22
- ✓ N° 24 Altri allegati - Foto lotti 21 e 22
- ✓ N° 25 Altri allegati - Pratiche edilizie lotti 21 e 22
- ✓ N° 26 Altri allegati - Visure catastali lotti 20, 21 e 22
- ✓ N° 27 Altri allegati - Foto lotto 23
- ✓ N° 28 Altri allegati - Pratiche edilizie lotto 23
- ✓ N° 29 Altri allegati - Fonti stima lotto 23
- ✓ N° 30 Altri allegati - Certificazione debiti condominiali lotto 23
- ✓ N° 31 Altri allegati - Visure ipotecarie lotto 23
- ✓ N° 32 Altri allegati - Visure catastali lotto 23
- ✓ N° 33 Altri allegati - Certificazione debiti condominiali lotto 20
- ✓ Altri allegati - LOTTO A LUCCA
- ✓ N° 34 Altri allegati - Visura anagrafe tributaria lotto 24
- ✓ N° 35 Altri allegati - Provenienza lotto 24
- ✓ N° 36 Altri allegati - Planimetrie catastali lotto 24
- ✓ N° 37 Altri allegati - Vista aerea e foto lotto 24
- ✓ N° 38 Altri allegati - Visure ipotecarie lotto 24
- ✓ N° 39 Altri allegati - Pratiche edilizie lotto 24
- ✓ N° 40 Altri allegati - Attestato di certificazione energetica lotto 24
- ✓ N° 41 Altri allegati - Visure catastali lotto 24
- ✓ N° 42 Altri allegati - Fonti per stima lotto 24



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, che è posto nell'angolo sud est del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 106.759,88

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, che è posto nell'angolo sud ovest del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 156.196,81

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro

fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il fondo è libero sui lati est ed ovest, ricade nella parte mediana del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune sul lato est del fabbricato. Dal detto vano, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno senza finestra e ad un altro vano. Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso e la camera nell'altro vano, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile vista la superficie totale netta inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 del regolamento edilizio) e insufficienti rapporti aeroilluminanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 128.695,11

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo ad uso commerciale con resedi esclusivi al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene ricade nell'angolo nord ovest del fabbricato, e vi si accede tramite resede esclusivo delimitato da un cancello che lo divide dal camminamento condominiale. Dal resede si accede ad un vano principale, dal quale tramite un disimpegno si accede ad un vano indicato nella planimetria catastale come magazzino e ad un altro vano indicato come spogliatoio. Da quest'ultimo si accede ad un antibagno e bagno. Dal magazzino, così come dal vano principale, si può accedere ad un'altra piccola resede esclusiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 159.427,49



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Locale commerciale ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Fondo commerciale con resede esclusivo al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene ricade nell'angolo nord est del fabbricato e si compone di un vano principale

raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune e resede esclusivo. Dal detto vano si accede ad un altro locale (dotato anch'esso di porta attestante sul resede esclusivo) dal quale a sua volta si accede ad un antibagno e bagno. Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso, la camera nell'altro vano e la dotazione completa del bagno, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile per la superficie totale inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 regolamento edilizio). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 187.604,25

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Appartamento al piano primo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso e balcone sui tre lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 274.206,60

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Appartamento al piano primo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso in nicchia, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere ed ampia terrazza sul lato nord che rastremandosi gira sul lato ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 316.575,08

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Appartamento al piano secondo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 259.736,03

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Appartamento al piano secondo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 255.178,87

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano terzo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 256.078,67

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Appartamento al piano terzo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 243.009,14

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Soffitta ubicata a Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Soffitta al piano quinto di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori. Il bene, libero sui quattro lati, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore (quest'ultimo fino al piano terzo) condominiali e si compone di ingresso con rampa di scale, un unico grande spazio con altezza minima di cm. 70 e

massima di cm. 235, ed altro piccolo spazio ricavato nell'angolo sud est separato da un tramezzo e destinato a servizio igienico. Le intenzioni della proprietà erano di destinarla ad appartamento come dimostrano le dotazioni impiantistiche (videocitofono, scarichi per cucina, tubazione gas per fuochi, bagno) e la classificazione catastale, destinazione tuttavia incompatibile con le insufficienti altezze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il fabbricato ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136, e marginalmente in aree tutelate per Legge ai sensi del D. Lgs. 42/2004 articolo 142 lettera a) (territori costieri).

Prezzo base d'asta: € 102.189,23

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è posto all'estremo est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il penultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il terz'ultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il quarto da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il terzo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.



Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il secondo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10
Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il primo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al vigente regolamento urbanistico, il bene ricade in AREE URBANIZZATE DI RECENTE FORMAZIONE, sottozona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1 di cui all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione. In base al Piano paesaggistico, il fabbricato ricade interamente in aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D. Lgs 42/2004 articolo 136.

Prezzo base d'asta: € 23.229,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 575, piano Interrato
Cantina al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare per civili abitazioni e fondi commerciali, denominato RL 1-2-3-4-5, finito di costruire nel 2002 previa demolizione di un precedente fabbricato costruito prima del 1/9/1967. Dall'ingresso condominiale al civico 575

al piano terra, edificio RL 5, tramite scala comune/ascensore si scende al piano interrato dove, tramite disimpegno condominiale, si accede alla cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 412, Sub. 65, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Prezzo base d'asta: € 13.088,25

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato Piccolo posto auto coperto idoneo per moto o piccoli autoveicoli, ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A". Il bene, che è delimitato a nord dal terrapieno e ad ovest dalla cabina elettrica dell'ENEL, fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004. Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è l'ultimo a destra degli otto posti auto lungo il terrapieno che confina con la via Pertini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 411, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 6.303,40

LOTTO 22

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato Posto auto coperto ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A", con adiacente cantinetta sottostante alla scala condominiale. Il bene fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004. Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è nell'angolo nord ovest del parcheggio, delimitato su tre lati da muri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 411, Sub. 15, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 42.543,60

LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Cantina ubicata a Pistoia (PT) - Pistoia, via Don Minzoni 5/e, piano Interrato Cantinetta di mq. 13,66 netti alta mt. 2,40 al piano interrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni e fondi commerciali, finito di costruire nel 2008. Il bene è posto nell'angolo sud est del piano e vi si accede dalla rampa condominiale al civico 5/e tramite spazi di manovra e piccolo disimpegno sempre condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1342, Sub. 55, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 10.578,44

LOTTO 24



- Bene N° 24** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2

Terratetto libero sul lato ovest con giardino esclusivo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni con posti auto e moto. L'abitazione si compone al piano terra di un giardino esclusivo. Tramite un piccolo terrazzino si accede al piano terra rialzato composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala. Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, si compone di disimpegno, due camere (di cui la maggiore con balcone) ed un bagno. Proseguendo la scala si accede al sottotetto dove si trovano due grandi vani ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a destra dei sei posti auto lungo il muro di confine sud del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a sud degli undici posti auto lungo il muro di confine ovest del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 27** - Posto moto o bici ubicato a Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2

Posto moto coperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente il quinto da est verso ovest dei quattordici posti lungo il muro di confine con la via Vecchia II del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene dai cancelli sia ad apertura a distanza che pedonali posti sulla via Vecchia II e percorso condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 38, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 287.123,60

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 55/2018 - [REDACTED] [REDACTED]



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.759,88

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Camaioere (LU) - Lido di Camaioere, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	36,25 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, che è posto nell'angolo sud est del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.196,81

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Camaioere (LU) - Lido di Camaioere, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	52,73 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, che è posto nell'angolo sud ovest del fabbricato, si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune all'intero fabbricato, e da un antibagno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.695,11

Bene N° 3 - Locale commerciale			
---------------------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	51,03 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione di alcune macchie di umidità in corrispondenza dei due diffusori del climatizzatore dovute presumibilmente al difettoso scarico dell'acqua di condensa.		
Descrizione:	Fondo ad uso commerciale al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il fondo è libero sui lati est ed ovest, ricade nella parte mediana del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune sul lato est del fabbricato. Dal detto vano, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un bagno senza finestra e ad un altro vano. Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso e la camera nell'altro vano, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile vista la superficie totale netta inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 del regolamento edilizio) e insufficienti rapporti aeroilluminanti.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.427,49

Bene N° 4 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 8, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	62,93 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in discrete condizioni, mostrando i segni di un maggiore utilizzo rispetto agli altri beni del fabbricato. Dovranno essere ripresi gli intonaci in più punti nel resede tergal, risistemate alcune porte interne ed alcuni frutti dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	Fondo ad uso commerciale con resedi esclusivi al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene ricade nell'angolo nord ovest del fabbricato, e vi si accede tramite resede esclusivo delimitato da un cancello che lo divide dal camminamento condominiale. Dal resede si accede ad un vano principale, dal quale tramite un disimpegno si accede ad un vano indicato nella planimetria catastale come magazzino e ad un altro vano indicato come spogliatoio. Da quest'ultimo si accede ad un antibagno e bagno. Dal magazzino, così come dal vano principale, si può accedere ad un'altra piccola resede esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 187.604,25

Bene N° 5 - Locale commerciale	
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	54,17 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione di alcune macchie di umidità in corrispondenza dei due diffusori del climatizzatore dovute presumibilmente al difettoso scarico dell'acqua di condensa.		
Descrizione:	Fondo commerciale con resede esclusivo al piano terra di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente altri quattro fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene ricade nell'angolo nord est del fabbricato e si compone di un vano principale raggiungibile dalla via San Leonardo tramite un camminamento comune e resede esclusivo. Dal detto vano si accede ad un altro locale (dotato anch'esso di porta attestante sul resede esclusivo) dal quale a sua volta si accede ad un antibagno e bagno. Il bene ha dotazioni impiantistiche ad abitazione, destinazione evidentemente già prevista in sede di ristrutturazione del fabbricato come dimostrano la zona cottura nella parete opposta all'ingresso, la camera nell'altro vano e la dotazione completa del bagno, già arredati per lo scopo, destinazione tuttavia impossibile per la superficie totale inferiore a 50 mq. (art. 69 comma 1 regolamento edilizio).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 274.206,60

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaione (LU) - Lido di Camaione, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	73,57 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso e balcone sui tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 316.575,08

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaione (LU) - Lido di Camaione, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	75,83 mq

Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.
Descrizione:	Appartamento al piano primo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso in nicchia, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere ed ampia terrazza sul lato nord che rastremandosi gira sul lato ovest.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.736,03

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 19, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	69,49 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione del rivestimento nell'angolo cottura che si sta staccando, la necessità di riprese della coloritura e risistemazione di alcuni frutti dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 255.178,87

Bene N° 9 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 20, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	66,79 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento al piano secondo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 256.078,67

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	69,11 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni. Manca la persiana sul balcone est.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo, lato Viareggio, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, sud ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, un balcone sul lato est, un balcone sul lato ovest, due balconi sul lato sud.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.009,14

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	66,98 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo, lato Forte dei Marmi, di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene, libero sui lati est, nord ed ovest, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore condominiali e si compone di soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, vano pluriuso, balcone sul lato nord ed altro balcone sul lato ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.189,23

Bene N° 12 - Soffitta			
Ubicazione:	Camaioere (LU) - Lido di Camaioere, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 23, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	25,52 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Soffitta al piano quinto di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori. Il bene, libero sui quattro lati, è raggiungibile tramite vano scala interno ed ascensore (quest'ultimo fino al piano terzo) condominiali e si compone di ingresso con rampa di scale, un unico grande spazio con altezza minima di cm. 70 e massima di cm. 235, ed altro piccolo spazio ricavato nell'angolo sud est separato da un tramezzo e destinato a servizio igienico. Le intenzioni della proprietà erano di destinarla ad appartamento come dimostrano le dotazioni impiantistiche (videocitofono, scarichi per cucina, tubazione gas per fuochi, bagno) e la classificazione catastale, destinazione tuttavia incompatibile con le insufficienti altezze.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00

Bene N° 13 - Posto auto			
Ubicazione:	Camaioere (LU) - Lido di Camaioere, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 10, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è posto all'estremo est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00

Bene N° 14 - Posto auto			
Ubicazione:	Camaioere (LU) - Lido di Camaioere, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il penultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00

Bene N° 15 - Posto auto			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il terz'ultimo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00

Bene N° 16 - Posto auto			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il quarto da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		

Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00



Bene N° 17 - Posto auto			
Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il terzo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00

Bene N° 18 - Posto auto

Ubicazione:	Camaiole (LU) - Lido di Camaiole, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 15, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il secondo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.229,00

Bene N° 19 - Posto auto

Bene N° 19 - Posto auto			
-------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Camaione (LU) - Lido di Camaione, Via San Leonardo (già via San Francesco) n. 8/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 117, Sub. 16, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni ad eccezione dell'archetto dissuasore di parcheggio che risulta danneggiato.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza di un ex albergo di cinque piani fuori terra costruito in data anteriore all'1/9/1967, finito di ristrutturare nel 2004, comprendente cinque fondi commerciali al piano terra e sei appartamenti ai piani superiori oltre soffitta. Il bene è il primo da ovest verso est di una fila di 7 posti auto compresi fra la via San Leonardo ed il camminamento comune del condominio, larghi ciascuno circa mt. 2,25 e lunghi mt. 4,75.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.088,25

Bene N° 20 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 575, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 412, Sub. 65, Categoria C2	Superficie	34,53 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni, ad eccezione del muro macchiato in corrispondenza dell'innesto di un tubo di scarico del condominio dovuto a difettosa tenuta.		
Descrizione:	Cantina al piano interrato di un più ampio complesso immobiliare per civili abitazioni e fondi commerciali, denominato RL 1-2-3-4-5, finito di costruire nel 2002 previa demolizione di un precedente fabbricato costruito prima del 1/9/1967. Dall'ingresso condominiale al civico 575 al piano terra, edificio RL 5, tramite scala comune/ascensore si scende al piano interrato dove, tramite disimpegno condominiale, si accede alla cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 21 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.303,40

Bene N° 21 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 411, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	10,61 mq

Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.
Descrizione:	Piccolo posto auto coperto idoneo per moto o piccoli autoveicoli, ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A". Il bene, che è delimitato a nord dal terrapieno e ad ovest dalla cabina elettrica dell'ENEL, fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004. Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è l'ultimo a destra degli otto posti auto lungo il terrapieno che confina con la via Pertini.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 22 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.543,60

Bene N° 22 - Posto auto			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Pistoia, via Pertini n. 716, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 219, Part. 411, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	57,51 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Posto auto coperto ricadente sotto la piazza compresa fra l'edificio "RL1" e l'edificio "17A", con adiacente cantinetta sottostante alla scala condominiale. Il bene fa parte di un ampio complesso edilizio composto da fabbricati per civili abitazioni, fondi commerciali e spazi aperti finiti di costruire nel 2004. Dalla rampa di accesso al civico 716 della via Pertini si accede al piano interrato dell'edificio "17A" e tramite spazi di manovra si arriva al posto auto che è nell'angolo nord ovest del parcheggio, delimitato su tre lati da muri.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 23 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.578,44

Bene N° 23 - Cantina			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Pistoia, via Don Minzoni 5/e, piano Interrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 202, Part. 1342, Sub. 55, Categoria C2	Superficie	16,98 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Cantinetta di mq. 13,66 netti alta mt. 2,40 al piano interrato di un più ampio fabbricato per civili abitazioni e fondi commerciali, finito di costruire nel 2008. Il bene è posto nell'angolo sud est del piano e vi si accede dalla rampa condominiale al civico 5/e tramite spazi di manovra e piccolo disimpegno sempre condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 24 - PREZZO BASE D'ASTA: € 287.123,60

Bene N° 24 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 B, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	146,42 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Terratetto libero sul lato ovest con giardino esclusivo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza per civili abitazioni con posti auto e moto. L'abitazione si compone al piano terra di un giardino esclusivo. Tramite un piccolo terrazzino si accede al piano terra rialzato composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio sottoscala. Al piano primo, raggiungibile tramite scala interna, si compone di disimpegno, due camere (di cui la maggiore con balcone) ed un bagno. Proseguendo la scala si accede al sottotetto dove si trovano due grandi vani ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 25 - Posto auto			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	12,12 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a destra dei sei posti auto lungo il muro di confine sud del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 26 - Posto auto			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 26, Categoria C6	Superficie	12,12 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Posto auto scoperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente l'ultimo a sud degli undici posti auto lungo il muro di confine ovest del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene tramite cancello sulla via Vecchia II con apertura a distanza e spazio di manovra condominiale.		

Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 27 - Posto moto o bici			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Lucca, frazione San Donato, via Vecchia II n. 403 , piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto moto o bici Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 121, Part. 1034, Sub. 38, Categoria C6	Superficie	3,03 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buone condizioni.		
Descrizione:	Posto moto coperto di pertinenza dell'appartamento bene 24, e precisamente il quinto da est verso ovest dei quattordici posti lungo il muro di confine con la via Vecchia II del terreno di pertinenza del condominio. L'accesso avviene dai cancelli sia ad apertura a distanza che pedonali posti sulla via Vecchia II e percorso condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

