
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertacco David, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2023 del R.G.E. riunita con l'esecuzione immobiliare 45/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
Lotto 1	11
Descrizione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	12
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	12
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato	13
Titolarità	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato	14
Confini	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	14
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato	15
Consistenza	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	15



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	18
Dati Catastali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	20
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	20
Precisazioni	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	21
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	23



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	24
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	27
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	28



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	30
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	32
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato.....	32
Lotto 2	34
Descrizione.....	35
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	35
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	36
Titolarità.....	36
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	36
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	36
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	37
Confini	37
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	37
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	37
Consistenza	38



Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	38
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	38
Cronistoria Dati Catastali	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	39
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	40
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	40
Dati Catastali.....	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	41
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	41
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	42
Stato conservativo.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	42
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	42
Parti Comuni.....	42
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	42
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	44
Stato di occupazione.....	44
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	44



Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	45
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	45
Provenienze Ventennali.....	45
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	45
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	50
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	50
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	50
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	50
Normativa urbanistica.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	51
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	51
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	51
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	53
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	54
Vincoli od oneri condominiali	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	54
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	55
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	55
Lotto 3	56
Descrizione.....	57
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	57



Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	57
Completezza documentazione ex art. 567.....	57
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	57
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	58
Titolarità.....	58
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	58
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	58
Confini	58
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	58
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	58
Consistenza	59
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	59
Cronistoria Dati Catastali	59
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	59
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	60
Dati Catastali.....	61
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	61
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	61
Stato conservativo.....	61
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	61
Parti Comuni.....	61
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	62
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	62



Stato di occupazione.....	63
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	63
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	63
Provenienze Ventennali.....	63
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	63
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	68
Formalità pregiudizievoli.....	68
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	68
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	68
Normativa urbanistica.....	69
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	69
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	69
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	71
Vincoli od oneri condominiali	71
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra.....	71
Bene N° 8 - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia.....	72
Stima / Formazione lotti.....	73
Lotto 1	73
Lotto 2	75
Lotto 3	78



INCARICO

All'udienza del 07/12/2023, il sottoscritto Ing. Bertacco David, con studio in Via Romana, 157 - 55012 - Capannori (LU), email david_bertacco@yahoo.it, PEC david.bertacco@ingpec.eu, Tel. 3287535635, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 51, posta a piano terzo del fabbricato condominiale denominato "Meissa", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Abitazione avente una superficie di 55,00 mq, oltre ad una terrazza sul lato Nord-Ovest di 5,50 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazza. È possibile accedere all'immobile principale dalla P.zza Cav. Pietro Lunardini, raggiungibile dalla viabilità pubblica Via Papa Giovanni XIII, mentre all'appartamento si accede mediante scala interna a comune con le altre unità immobiliari identificata dalla lettera C (con ascensore). L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su cantina posta a piano seminterrato, identificata con il numero di interno 12 (bene n.2 della relazione di stima), dalla esclusiva proprietà su posto auto coperto sito sempre a piano seminterrato contraddistinto con il numero 28 (bene n.3 della relazione di stima), oltre che ai diritti di comproprietà su beni comuni per legge, uso destinazione e come meglio indicati nel regolamento condominiale, in particolare sul bene comune censibile "cabina ENEL" identificata al Mapp. 1797, Sub. 154, posta al piano terra.

Il condominio è ubicato in una zona residenziale del Comune di Massarosa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus su Via Sarzanese, la quale dista poche decine di metri dal fabbricato, la stazione ferroviaria di Massarosa-Bozzano la quale dista circa 2 km e l'ingresso autostradale di Massarosa su A11.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Unità immobiliare ad uso di cantina, contraddistinta con il numero di interno 12, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "MEISSA", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Cantina avente una superficie di 17,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. È possibile raggiungere la cantina mediante il Sub. 65 bene ad uso comune accessibile dalla scala "D" o dal Sub. 69 bene ad uso comune riferito alla viabilità del piano



seminterrato.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Unità immobiliare ad uso di posto auto, contraddistinto con il numero 28 nel regolamento condominiale, posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "MEISSA", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Posto auto avente una superficie di 22,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. È possibile raggiungere il bene dall'interno del fabbricato mediante le scale ad uso comune e dall'esterno mediante rampe carrabili. Le parti comuni al piano interrato sono identificate al Sub. 69.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

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

Il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ha evidenziato la mancanza:
- estratto catastale attuale;
- estratto catastale storico.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 19/12/2014, repertorio n. 51.462, raccolta n.20.173, registrato a Viareggio il 30/12/2014 al n. 4593 serie 1T, trascritto a Lucca il 31/12/2014 ai nn. di RG/RP 16058/11979.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 19/12/2014, repertorio n. 51.462, raccolta n.20.173, registrato a Viareggio il 30/12/2014 al n. 4593 serie 1T, trascritto a Lucca il 31/12/2014 ai nn. di RG/RP 16058/11979.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 19/12/2014, repertorio n. 51.462, raccolta n.20.173, registrato a Viareggio il 30/12/2014 al n. 4593 serie 1T, trascritto a Lucca il 31/12/2014 ai nn. di RG/RP 16058/11979.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

L'appartamento posto a piano terzo del complesso immobiliare "MEISSA", contraddistinto con il numero di interno 51, risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 50, di proprietà di **** Omissis **** nato a Pietrasanta (LU) il 21/07/1990;
 - unità immobiliare identificata con il sub. 52, di proprietà di **** Omissis **** nata a Viareggio (LU) il 15/12/1974;
 - bene comune identificato con il sub. 66;
- il tutto salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Il magazzino posto a piano interrato del un complesso immobiliare "MEISSA" risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 122, di proprietà di **** Omissis ****, con sede in Viareggio (LU);
- unità immobiliare identificata con il sub. 123, di proprietà di **** Omissis **** nato a Massarosa (LU) il 17/07/1953 e **** Omissis **** nato a Massarosa il 13/10/1960;
- unità immobiliare identificata con il sub. 124, di proprietà di **** Omissis **** nata a Barga (LU) il



19/10/1986;

- unità immobiliare identificata con il sub. 125, di proprietà di **** Omissis **** nato a Pietrasanta (LU) il 10/09/1978;

- bene comune identificato con il sub. 65;

il tutto salvo se altri.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Il parcheggio posto al piano interrato del complesso immobiliare "MEISSA" risulta confinante con:

- immobile identificato con il sub. 116, di proprietà di **** Omissis **** nato a Viareggio (LU) il 16/06/1956;

- bene comune identificato con il sub. 69, che corrisponde alla viabilità del piano seminterrato a servizio dei locali e dei parcheggi interrati;

il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,50 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,70 m	Terzo
Terrazza	5,00 mq	5,50 mq	0,3	1,65 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				56,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,65 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,00 mq	17,00 mq	0,2	3,40 mq	2,65 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				3,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	3,40 mq	
--	----------------	--

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	21,00 mq	22,00 mq	0,3	6,60 mq	2,65 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				6,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,60 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2009 al 23/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 262,10
Dal 23/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 262,10 Piano Terzo
Dal 09/11/2015 al 23/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 262,10 Piano Terzo



Dal 23/02/2016 al 19/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 262,10 Piano Terzo
Dal 19/08/2020 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 57 mq Rendita € 262,10 Piano Terzo

- La situazione dal 19/08/2020 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020 Pratica n. LU0063503 in atti dal 19/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37483.1/2020);
- La situazione dal 23/02/2016 fino al 19/08/2020 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 Pratica n. LU0018389 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6739.1/2016);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 23/02/2016 deriva da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 23/11/2010 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2010 Pratica n. LU0216307 in atti dal 23/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15756.1/2010);
- La situazione dal 03/12/2009 fino al 23/11/2010 deriva da: VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n.LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009).

L'unità immobiliare identificata al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 51, deriva dai Mapp. 176, Sub. 1 e 2, dai Mapp. 1212, Sub. 1 e 2, soppressi in data 03/12/2009, come da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSI (n.18113.1/2009).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2009 al 23/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 32,90 Piano Seminterrato
Dal 23/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 32,90 Piano Seminterrato
Dal 09/11/2015 al 23/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 32,90 Piano Seminterrato



Dal 23/02/2016 al 20/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,90 Piano Seminterrato
Dal 20/08/2020 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152 Categoria C2 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 32,90 Piano Seminterrato

- La situazione dal 19/08/2020 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2020 Pratica n.LU0063820 in atti dal 20/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37684.1/2020);
- La situazione dal 23/02/2016 fino al 19/08/2020 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 Pratica n.LU0018488 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6838.1/2016);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 23/02/2016 deriva da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 23/11/2010 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2010 Pratica n.LU0216307 in atti dal 23/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15756.1/2010);
- La situazione dal 03/12/2009 fino al 23/11/2010 deriva da: VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009).

L'unità immobiliare identificata al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 152, deriva dai Mapp. 176, Sub. 1 e 2, dai Mapp. 1212, Sub. 1 e 2, soppressi in data 03/12/2009, come da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSI (n.18113.1/2009).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/2009 al 23/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 70,50 Piano Seminterrato
Dal 23/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Rendita € 70,50 Piano Seminterrato
Dal 09/11/2015 al 23/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 70,50



		Piano Seminterrato
Dal 23/02/2016 al 19/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 70,50 Piano Seminterrato
Dal 19/08/2020 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 Superficie catastale 22 mq Rendita € 70,50 Piano Seminterrato

- La situazione dal 19/08/2020 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020 Pratica n.LU0063574 in atti dal 19/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37544.1/2020);
- La situazione dal 23/02/2016 fino al 19/08/2020 deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2016 Pratica n.LU0018451 in atti dal 23/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6801.1/2016);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 23/02/2016 deriva da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 23/11/2010 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2010 Pratica n.LU0216307 in atti dal 23/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15756.1/2010);
- La situazione dal 03/12/2009 fino al 23/11/2010 deriva da: VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 18113.1/2009).

L'unità immobiliare identificata al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 115, deriva dai Mapp. 176, Sub. 1 e 2, dai Mapp. 1212, Sub. 1 e 2, soppressi in data 03/12/2009, come da VARIAZIONE del 03/12/2009 Pratica n. LU0210798 in atti dal 03/12/2009 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSI (n.18113.1/2009).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1797	51		A2	3	3,5	57 mq	262,1 €	Terzo	

Corrispondenza catastale



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

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020 Pratica n.LU0063503 in atti dal 19/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37483.1/2020).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1797	152		C2	4	13	17 mq	32,9 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/08/2020 Pratica n.LU0063820 in atti dal 20/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37684.1/2020)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	1797	115		C6	4	21	22 mq	70,5 €	Seminterrato	

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020 Pratica n.LU0063574 in atti dal 19/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37544.1/2020).

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

La cabina Enel, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Massarosa al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 154, collocato al piano terra, di categoria D/1, rendita euro 240,00, classamento e vendita validati (D.M. 701/94), quale bene comune censibile, citato all'interno della compravendita, atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 19/12/2014, repertorio n. 51.462, raccolta n.20.173, registrato a Viareggio il 30/12/2014 al n. 4593 serie 1T, trascritto a Lucca il 31/12/2014 ai nn. di RG/RP 16058/11979, non viene compreso all'interno dell'atto di pignoramento.

Tale bene, essendo identificato come comune, segue il bene principale come per legge, uso e destinazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Il condominio ad uso residenziale, direzionale, commerciale denominato "Meissa" di recente realizzazione, nel suo complesso risulta in buono stato conservativo. In particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di manutenzione, con normali segni di usura dovuti all'utilizzo. Non sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti, mentre all'esterno sulla terrazza si evidenzia la formazione di patina biologica dovuta all'esposizione agli agenti atmosferici.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della cantina, in quanto l'accesso è condiviso con gli spazi in cui è ubicata la centrale di controllo dei motori dell'ascensore adiacente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile risultano nella media.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 51, posta al piano terzo del fabbricato condominiale denominato "Meissa" possiede i diritti di proprietà sui beni comuni come per legge, uso e destinazione e come meglio indicati nel regolamento di condominio allegato all'elaborato peritale. Si riporta in seguito un estratto del regolamento condominiale in particolare l'Art.1 relativo alle parti comuni.

Sono comuni indistintamente a tutte le unità immobiliari:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, la rampa carrabile che permette l'accesso allo scantinato e che permette le manovre (sub.



69), le aree destinate verde e spazi condominiali (sub. 71), il porticato privato ad uso pubblico (sub. 72), la griglia di aereazione della sottostante autorimessa, le fognature di smaltimento delle acque chiare e luride. È considerato bene comune dei condomini anche l'estetica di tutte le facciate di tutti gli edifici, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come infissi, balconi, persiane, avvolgibili, antenne per la ricezione radiotelevisive o di ogni genere di flusso informativo, tende da sole, manufatti di ogni genere, vasi di ogni forma e fattura etc. Il decoro dell'edificio deve essere tutelato dall'amministratore con ogni mezzo contro i condomini inadempienti;

2) gli impianti di illuminazione ubicati nelle aree di cui al punto 1) ed i muri perimetrali di contenimento e di sostegno agli interrati;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, a titolo di esempio non limitativo, i casottini dei contatori delle utenze installati nelle aree scoperte, la cabina ENEL (sub. 154), il vano tecnico destinato a vasca per la riserva idrica antincendio (sub. 76), il vano tecnico locale pompe (sub. 75), le fondamenta e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, i pilastri ed architravi necessari alla statica degli edificio, i sistemi di distribuzione e di trasmissione per il gas, l'acqua, per l'energia elettrica, per il riscaldamento, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche;

4) Tutto quanto è indicato come comune nell'elaborato planimetrico catastale depositato presso l'Agenzia Entrate di Lucca-Territorio.

Sono comuni ai proprietari delle unità immobiliari di alcuni gruppi di condomini:

1) tutte quelle strutture ed impianti destinati per loro natura ad un solo gruppo di condomini come ad esempio non limitativo, le scale ove sono ubicate le singole unità immobiliari, i tetti e i lastrici solari, i portoni di ingresso, i vestiboli, i vani tecnici, gli anditi, le facciate, l'ascensore di ogni singolo fabbricato, le colonne verticali di scarico dei bagni e delle cucine, che sono comuni a quei condomini che vi sono rispettivamente allacciati o che hanno la loro unità esterna in un casotto a comune con altri condomini;

2) I posti auto e moto come da elaborato planimetrico, l'area a parcheggio per i fondi commerciali (sub 159) ed i relativi posti auto per disabili.

Si precisa che l'area identificata con il Sub. 162 posta al piano seminterrato destinata a parcheggio, è di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari ad uso commerciale distinte con i Sub. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9.

Inoltre, il regolamento di condominio precisa nei punti successivi quali sono i diritti dei partecipanti sulle parti comuni e i limiti all'uso delle parti comuni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Attraverso l'atto di compravendita ai rogiti del notaio **** Omissis **** del 19/12/2014, trascritto a Lucca il 31/12/2014 al n. di RP 11979, vengono trasferite tutte le servitù attive e passive, ivi comprese le servitù attive di passo costituite con atti autenticati dal notaio **** Omissis **** in data 01/06/2005, trascritto a Lucca in data 09/06/2005 al n. di RP 6455, in data 28/07/2005, trascritto a Lucca in data 04/08/2000 al n. di RP 9187, nonché con tutti i connessi diritti, accessori, infissi, impianti, anche afferenti alla proporzionale comproprietà, in giusto rapporto tra la parte e tutto, degli enti condominiali trasferiti con il detto atto come per legge, uso o destinazione, precisando al riguardo la parte che la disciplina del condominio è contenuta nel regolamento di condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Si riporta in seguito un elenco delle componenti edilizie relative al fabbricato indicando la qualità e lo stato di manutenzione:

- Pareti esterne: intonacate, stato manutentivo nella media;
- Pareti interne: intonacate stato manutentivo nella media;
- Pavimentazioni: in parquet in ogni locale interno, in monocottura sulla terrazza, stato manutentivo nella media;
- Infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato, stato manutentivo nella media;
- Infissi esterni: le finestre e le aperture all'esterno sono realizzate in legno con doppi vetri, la porta di ingresso è blindata, stato manutentivo nella media;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas posta all'interno, che alimenta i terminali di scambio termico in questo caso radiatori in alluminio, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto elettrico civile: in traccia, sfilabile, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto idrico: allaccio all'acquedotto pubblico;
- Impianto di scarico acque bianche e nere: allaccio alla pubblica fognatura;
- Alimentazione cucina: gas metano;
- Impianto di condizionamento estivo: impianto a pompa di calore con unità interne split installate nel locale soggiorno-cucina e nella camera, con unità esterna collocata sulla copertura, qualità dell'impianto nella media;

Non si riscontrano aspetti architettonici e rifiniture di particolare pregio. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta nella media.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno della cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/06/2015
- Scadenza contratto: 14/06/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Contratto di locazione, registrato presso l'ufficio DPLU UT VIAREGGIO, nell'anno 2015 serie 3T n. 2226, a favore del Sig. **** Omissis ****, nato a Lucca il 06/06/1975. Il contratto ha subito una proroga in data 15/06/2023 (relativa alla seconda scadenza), fino al 14/06/2027.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

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



Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2005 al 19/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/09/2005	252.213	38.825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	04/10/2005		10918
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	03/10/2005	2708			
Dal 07/02/2006 al 19/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/2006	6.855	1.990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	10/02/2006		1481
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Lucca	09/02/2006	694			
Dal 19/12/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2014	51.462	20.173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	31/12/2014		11979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	30/12/2014	4593 serie 1T			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vista la complessità della procedura con il quale è stato realizzato l'immobile, si riportano in seguito i vari passaggi:

a) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del notaio **** Omissis **** in data 26/09/2005, trascritto a Lucca il 04/10/2005 al n. di RP 10918, dai signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, di porzione di fabbricato posto nel Comune di Massarosa in Via Papa Giovanni XXIII al numero 61/D, realizzato antecedentemente al 1967 e precisamente appartamento per civile abitazione posto ai piani terra e primo. Tale immobile non risulta censito nel C.F. del suddetto Comune, ma presso l'ufficio Terr. di Lucca in data 18/08/1987 è stata rappresentata la planimetria n. 10891/87 a seguito della quale sono stati assegnati i seguenti dati censuari: Cat. A/3, classe 5, vani 5,5, rendita euro 340,86. Tale immobile da visura catastale effettuata in data 30/01/2024 risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Massarosa al Foglio 42, Mapp. 730, Sub. 3, dal 17/05/2000 fino al 16/05/2006, al Foglio 42, Mapp. 176, Sub. 2, dal 16/05/2006 fino al 03/12/2009;

b) Premesso che la società **** Omissis ****, ha presentato al Comune di Massarosa il 10/05/2003 un piano di recupero relativo all'area e ai fabbricati posti nel suddetto Comune in Via Papa Giovanni XXIII (denominato ex. Calzaturificio Massarosa); Visto che al titolo 2° "Zone Territoriali Omogenee B" delle NTA della rettifica alla variante trascrizione degli strumenti urbanistici al piano di fabbricazione del Comune di Massarosa, ai sensi dell'Art. 40 secondo comma lettera e) L.R. 5/95 si prevede agli Art. 23 e 24 le norme per l'area nella quale ricadono gli immobili interessati al piano di recupero; Visto che con deliberazione del Consiglio Comunale del 04/10/2004 n.99 è stato adottato il piano di recupero dell'area in oggetto e dopo l'espletamento delle procedure previste dell'Art. 40, commi 2 e 7, della L.R. 5/95 il piano stesso è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Massarosa in data 01/09/2005 n. 77 esecutiva che approva altresì lo schema di convenzione di cui si dira in appresso; Visto che con atti autenticati nelle firme del notaio **** Omissis ****, in data 01/06/2005, trascritto a Lucca il 09/06/2005 al n. 6455 di formalità e in data 28/07/2005, trascritto a Lucca il 04/09/2005 al n. 118 di formalità, sono state costituite e regolamentate le servitù tra i vari beni che costituiscono la convenzione;

c) Visto quanto sopra riportato è stata stipulata tra la società **** Omissis ****, la società **** Omissis **** entrambe proprietarie di beni all'interno del piano di recupero e il Comune di Massarosa, una convenzione urbanistica con atto ai rogiti del segretario del Comune di Massarosa in data 29/12/2005 rep. n. 7436 registrato a Viareggio e trascritto a Lucca il 28/06/2006 al n. 1060 di formalità, con la quale sono stati regolati e definiti gli impegni delle parti;

d) Sono stati rilasciati i permessi a costruire n. 105 (opere di urbanizzazione) e n. 106 (fabbricato), il giorno 30/12/2005, a seguito della stipula della Convenzione Urbanistica;

e) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del notaio **** Omissis **** del 07/02/2006, trascritto a Lucca in data 10/02/2006, al n. 1481 di RP, dalla società **** Omissis **** del complesso immobiliare realizzato antecedentemente al 1967, costituito da unità immobiliare ad uso artigianale-industriale. Detto complesso immobiliare risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Massarosa al foglio 42, Mapp. 176, Sub. 1, Mapp. 1212, Sub. 1, 2. All'interno dell'atto la società venditrice consente che i P.D.C. richiesti siano volturati a nome della società **** Omissis **** che ne richiede



l'intestazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 22/07/2023
Reg. gen. 13298 - Reg. part. 9922
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

L'area in cui sorge il complesso immobiliare del quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è identificata nel R.U. in vigore con delibera di Consiglio Comunale di approvazione alla variante generale al R.U. del 02/05/2017, n.39, come area soggetta a trasformazioni urbanistiche recepite dal R.U. (B e C), piani attuativi vigenti recepiti e resi efficaci dal R.U. PA, art. 84 e zone di trasformazione e piani attuativi confermati (ex TS e PL del 1° R.U.), art. 81.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

a) P.D.C n.105 richiesto in data 18/10/2005 al prot. 23.931, da parte della società **** Omissis **** e della società **** Omissis ****, per la "realizzazione delle opere di urbanizzazione a completamento dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente in attuazione del piano di recupero approvato in data 01/08/2005 con delibera n.77", rilasciato in data 30/12/2005 a seguito della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Massarosa, la società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** in data 29/12/2005, trascritto a Lucca il 28/01/2006 al n. 1060 di formalità. A seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** dell'07/02/2006, trascritto a Lucca il 10/02/2006, ai nn. di RP 1481, la parte venditrice **** Omissis ****, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente **** Omissis ****, che ne ha richiesto l'intestazione.

b) P.D.C n.106 richiesto in data 18/10/2005 al prot. 23.929, da parte della società **** Omissis **** e della società **** Omissis ****, per la "ristrutturazione urbanistica di fabbricato esistente in attuazione del piano di recupero approvato in data 01/08/2005 con delibera n.77", rilasciato in data 30/12/2005 a seguito della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune di Massarosa, la società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** in data 29/12/2005, trascritto a Lucca il 28/01/2006 al n. 1060 di formalità. A seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** dell'07/02/2006, trascritto a Lucca il 10/02/2006, ai nn. di RP 1481, la parte venditrice **** Omissis ****, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente **** Omissis ****, che ne ha richiesto l'intestazione.

c) Variante essenziale n.48, richiesta dalla società **** Omissis ****, rilasciata dal Comune di Massarosa in data 29/12/2007.

d) Segnalazione certificata di inizio attività "SCIA" del 28/10/2014, n. 988, prot. 29018, richiesta dalla società **** Omissis ****, per il completamento delle opere di urbanizzazione di cui al P.D.C. n.105/2005.

Ulteriore documentazione:

a) Presentazione al Comune di Massarosa della dichiarazione di fine lavori, unitamente allo stato finale ed al certificato di conformità, in data 06/11/2009, prot. n. 20516, relativamente al complesso residenziale, commerciale e direzionale;

b) Varie richieste di integrazione da parte del Comune di Massarosa allo stato finale, prot. 20516 del 06/11/2009, per errori sugli elaborati grafici e incompletezza nella documentazione;



- c) Certificato di abitabilità/agibilità, unitamente alla conformità con le norme igienico sanitarie, ed alle conformità degli impianti alle norme di sicurezza, data 12/12/2014, protocollo n. 33508;
- d) Collaudo statico, pratica sismica n. 2540 del 29/09/2006 e successive varianti, data 01/12/2009 al numero di prot. 311211;
- e) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte, relativo all'impianto idrotermosanitario dell'immobile oggetto di pignoramento, da parte della ditta esecutrice **** Omissis ****, in data 09/10/2009;
- f) Attestato di qualificazione energetica data 23/07/2009;
- g) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte, relativo all'impianto elettrico dell'immobile oggetto di pignoramento, da parte della ditta esecutrice **** Omissis ****, in data 13/10/2014;
- h) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte, relativo all'impianto idrico antincendio, da parte della ditta esecutrice **** Omissis ****, in data 28/11/2014;
- i) Relativo all'immobile oggetto di pignoramento è presente l'attestato di prestazione energetica "APE" rilasciato in data 17/12/2014 dal Geometra **** Omissis ****, depositato al Comune di Massarosa in data 18/12/2014, prot. n. 34057, nel quale il bene in oggetto è classificato "B", tale attestato con validità di 10 anni risulta ad oggi scaduto.

L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo

a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione fornita dai pubblici uffici dell'amministrazione comunale i quali hanno dichiarato che la



documentazione relativa alle pratiche edilizie, al momento della visione da parte del sottoscritto "non risulta completa". Pertanto, il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Giudizio di conformità dell'immobile

Conformità edilizia (Normativa di riferimento L.R 65/2014)

Criticità: media

Sono state riscontrate le seguenti difformità al momento del sopralluogo: all'interno del bagno è stata riscontrata una maggiore dimensione delle mazzette del vano doccia, non è rappresentata negli elaborati grafici la parete che divide il disimpegno dal locale di alloggio della caldaia, diversa dimensione della parete del locale di alloggio della caldaia. (Vedere l'allegato "Difformità" relativo al Lotto di stima 1).

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, costo della presentazione: euro 1000;
- Oneri professionali: euro 1000.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere al bene, di conseguenza, la valutazione è stata redatta esclusivamente sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici, i quali hanno dichiarato che tale documentazione al momento della richiesta di accesso agli atti non risulta completa. Pertanto, il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Giudizio di conformità dell'immobile

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

La valutazione è stata redatta sulla base del sopralluogo effettuato e della consultazione della documentazione fornita dai pubblici uffici, i quali hanno dichiarato che tale documentazione al momento della richiesta di accesso agli atti non risulta completa. Pertanto, il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su



eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Giudizio di conformità dell'immobile

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, N. 13, EDIFICIO MEISSA, SCALA C, INTERNO 51, PIANO 3

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

Si riportano come allegati i seguenti documenti relativi al condominio denominato "Meissa":

- Regolamento di condominio;
- Fascicolo dell'opera;
- Spese condominiali;
- Certificazioni ascensori.

In particolare si riportano le informazioni fornite dall'amministratore di condominio, relative alla proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, l'appartamento individuato catastalmente al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 51.

A) all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione sono assegnati millesimi 9,230 in tabella di proprietà generale e millesimi 68,800 in tabella di gestione scale/ascensore;

B) le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2023 - 30.09.2024 approvato dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 441,11;

C) gli interventi straordinari deliberati dall'assemblea sono i seguenti:

- 1) lavoro installazione nuovo basculante (già eseguito) per il quale l'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione non è chiamata a contribuire (la quota parte di competenza del soggetto esecutato riguarda le unità immobiliari non abitative posto auto coperto (catastalmente identificato come sub. 115) e cantina (catastalmente identificata come sub. 152) per un importo complessivo di € 134,10;
- 2) lavoro (da eseguire) di sigillatura pozzetti che determinano infiltrazioni nel garage, la cui spesa non è preventivabile in quanto opera da effettuare in economia;

D) le spese condominiali non corrisposte di cui al consuntivo 01.10.2022 - 31.09.2023 approvato dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 508,83, mentre le spese condominiali non corrisposte di cui al bilancio preventivo ordinario 01.10.2023 - 30.09.2024 approvato anch'esso dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 441,11;

E) la quota parte per il debito unità Sodano non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. ammonta ad € 133,84



(€ 14.215,49 x millesimi 9,230 su millesimi 980,410);

F) la quota parte per il debito debito unità Przymus in fase di recupero coattivo ammonta ad € 25,75 (€ 2.751,87 x millesimi 9,230 su millesimi 985,69).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, INTERNO 12, PIANO SEMINTERRATO

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

Si riportano come allegati i seguenti documenti relativi al condominio denominato "Meissa":

- Regolamento di condominio;
- Fascicolo dell'opera;
- Spese condominiali;
- Certificazioni ascensori.

In particolare si riportano le informazioni fornite dall'amministratore di condominio, relative alla proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, l'appartamento individuato catastalmente al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 152.

A) all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione sono assegnati millesimi 0,470 in tabella di proprietà generale, millesimi 1,190 in tabella di gestione scale e millesimi 7,380 in tabella viabilità interrato;

B) le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2023 - 30.09.2024 approvato dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 79,03;

C) gli interventi straordinari deliberati dall'assemblea sono i seguenti:

- 1) lavoro installazione nuovo basculante (già eseguito), la cui quota parte dell'immobile esecutato ammonta ad € 43,76 (€ 4.162,39 x millesimi 7,380 su millesimi 701,470);
- 2) lavoro (da eseguire) di sigillatura pozzetti che determinano infiltrazioni nel garage, la cui spesa non è preventivabile in quanto opera da effettuare in economia;

D) le spese condominiali non corrisposte di cui al consuntivo 01.10.2022 - 31.09.2023 approvato dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 82,39, mentre le spese condominiali non corrisposte di cui al bilancio preventivo ordinario 01.10.2023 - 30.09.2024 approvato anch'esso dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 79,03;

E) la quota parte per il debito unità Sodano non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. ammonta ad € 6,82 (€ 14.215,49 x millesimi 0,470 su millesimi 980,410);

F) la quota parte per il debito debito unità Przymus in fase di recupero coattivo ammonta ad € 1,31 (€ 2.751,87 x millesimi 0,960 su millesimi 985,69).

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA PAPA GIOVANNI XXIII, EDIFICIO MEISSA, PIANO SEMINTERRATO

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



Si riportano come allegati i seguenti documenti relativi al condominio denominato "Meissa":

- Regolamento di condominio;
- Fascicolo dell'opera;
- Spese condominiali;
- Certificazioni ascensori.

In particolare si riportano le informazioni fornite dall'amministratore di condominio, relative alla proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, l'appartamento individuato catastalmente al Foglio 42, Mapp. 1797, Sub. 115.

A) all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione sono assegnati millesimi 0.960 in tabella di proprietà generale e millesimi 15,220 in tabella di gestione viabilità interrato;

B) le spese condominiali ordinarie di cui al bilancio preventivo 01.10.2023 - 30.09.2024 approvato dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 151,74;

C) gli interventi straordinari deliberati dall'assemblea sono i seguenti:

- 1) lavoro installazione nuovo basculante (già eseguito), la cui quota parte dell'immobile esecutato ammonta ad € 90,25 (€ 4.162,39 x millesimi 15,220 su millesimi 701,470);
- 2) lavoro (da eseguire) di sigillatura pozzetti che determinano infiltrazioni nel garage, la cui spesa non è preventivabile in quanto opera da effettuare in economia;

D) le spese condominiali non corrisposte di cui al consuntivo 01.10.2022 - 31.09.2023 approvato dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 153,80, mentre le spese condominiali non corrisposte di cui al bilancio preventivo ordinario 01.10.2023 - 30.09.2024 approvato anch'esso dall'assemblea del 11.04.2024 ammontano ad € 151,74;

E) la quota parte per il debito unità Sodano non recuperabile ex art. 63 disp. att. cod. civ. ammonta ad € 13,92 (€ 14.215,49 x millesimi 0,960 su millesimi 980,410);

F) la quota parte per il debito debito unità Przymus in fase di recupero coattivo ammonta ad € 2,68 (€ 2.751,87 x millesimi 0,960 su millesimi 985,69).



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 29, posta a piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Abitazione avente una superficie di 74,75 mq, oltre ad ampia terrazza di 15,82 mq circa per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con ripostiglio, stanza armadi, bagno, servizio w.c. e balcone. È possibile accedere all'immobile principale sia dalla viabilità pubblica via Aurelia Sud, sia dalla viabilità pubblica via della Vetraia, mentre all' appartamento si accede mediante scala interna a comune con le altre unità immobiliari identificata dalla lettera C (con ascensore). L'immobile è corredato da posto auto coperto sito al piano interrato (identificato come bene n. 5 nella relazione di stima), oltre che ai diritti di comproprietà pari a 25,85/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia (identificato come bene n. 6 nella relazione di stima), nonché dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione.

Il condominio è ubicato in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Viareggio, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus, la stazione ferroviaria di Viareggio che dista poco più di un chilometro, la superstrada SS 1 e l'ingresso autostradale su A11 e A12.

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Unità immobiliare ad uso di posto auto, identificato catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 67, posto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "ASTARTE 1", elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Posto auto avente una superficie di 10,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. È possibile raggiungere il bene dall'interno del fabbricato mediante le scale ad uso comune e dall'esterno mediante rampe carrabili. Le parti comuni al piano interrato sono identificate al Sub. 14.



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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Area urbana di circa 73 mq, consistente in porzione di marciapiede fronteggiante la viabilità pubblica di Via della Vetraia, a corredo dell'intero fabbricato denominato "Astarte 1", identificata al catasto fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 673, 675 graffiati tra loro, sul quale l'esecutato possiede i diritti di comproprietà pari a 25,85/1000.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

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

Il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ha evidenziato la mancanza:

- estratto catastale attuale;
- estratto catastale storico.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie 1T, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie 1T, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

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

- **** Omissis **** (Diritti di comproprietà 25,85/1000)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie 1T, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

L'appartamento posto a piano secondo del complesso immobiliare "ASTARTE 1", contraddistinto con il numero di interno 29, risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 48, di proprietà di **** Omissis **** nato a Manciano (GR) il 08/07/1938 e di **** Omissis **** nata a Manciano (GR) il 09/06/1942;
 - unità immobiliare identificata con il sub. 50, di proprietà di **** Omissis **** nato a Svezia (EE) il 17/09/1991;
 - unità immobiliare identificata con il sub. 52, di proprietà di **** Omissis **** nato a Svezia (EE) il 25/05/1987;
 - bene comune identificato con il sub. 12;
- il tutto salvo se altri.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Il parcheggio posto al piano interrato del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- bene comune identificato con il sub. 14, che corrisponde alla viabilità del piano interrato a servizio dei locali e dei parcheggi interrati;
- il tutto salvo se altri.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

L'area urbana ad uso di marciapiede a corredo del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- i beni identificati con i Mapp. 628, 629, 674, di proprietà del comune di Viareggio, entrati in possesso mediante la stipula della Convenzione Urbanistica in data 29/04/2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, nella quale veniva ceduta a titolo gratuito al suddetto comune la piena proprietà dei terreni necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di urbanizzazione, per la precisione i terreni censiti al Foglio 22,



Mapp. 628 e 629 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 112);
 - il Mapp. 667, il fabbricato condominiale;
 il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,16 mq	74,75 mq	1	74,75 mq	2,70 m	2
Terrazza	15,70 mq	15,82 mq	0,30	4,75 mq	2,76 m	2
Totale superficie convenzionale:				79,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,50 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2008 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 51 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 582,18 Piano 2
Dal 27/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 51 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 582,18 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 51 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 582,18 Piano 2
Dal 26/01/2022 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 51 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 582,18 Piano 2

- La situazione dal 26/01/2022 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n.LU0005588 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2659.1/2022);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 26/01/2022 deriva da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 27/11/2009 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n.LU0207954 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17686.1/2009);
- La situazione dal 11/12/2008 fino al 27/11/2009 deriva da: VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008);

L'unità immobiliare identificata al Foglio 22,0 Mapp. 667, Sub. 51, deriva dai Mapp. 667, Sub. 1, Mapp. 669, Sub. 1, Mapp. 671, Sub. 1, soppressi in data 11/12/2008, come da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008); I mappali soppressi derivavano dai Mapp. 667, 668, 669, 671, 628, 629, come da Variazione del 02/12/2008 Pratica n. LU0247229 in atti dal 02/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15956.1/2008); I Mapp. 667, 668, 669, 671, 628, 629, derivano a loro volta dal Mapp. 112 Sub. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Mapp. 114, Sub. 1,3 e Mapp. 474, Sub. 1,3, come da DEMOLIZIONE TOTALE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247221 in atti dal 02/12/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n.15955.1/2008), con la precisazione che i Sub. 15 e 16 del Mapp. 112, derivano dal Sub. 8, come da divisione del 09/07/2003, n. 15356 e che il Mapp. 114 Sub. 3 e Mapp. 474 Sub. 3 graffiati tra loro derivano dal Mapp. 114 Sub. 2 e Mapp. 474 Sub. 2 graffiati tra loro.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2008 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 67 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 36,15 Piano Interrato
Dal 27/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 67 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Rendita € 36,15 Piano Interrato
Dal 09/11/2015 al 26/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 67 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 36,15 Piano Interrato
Dal 26/01/2022 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 67 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 36,15 Piano Interrato

- La situazione dal 26/01/2022 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. LU0005604 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2675.1/2022);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 26/01/2022 deriva da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 27/11/2009 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n.LU0207954 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17686.1/2009);
- La situazione dal 11/12/2008 fino al 27/11/2009 deriva da: VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008);

L'unità immobiliare identificata al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 67, deriva dai Mapp. 667, Sub. 1, Mapp. 669, Sub. 1, Mapp. 671, Sub. 1, soppressi in data 11/12/2008, come da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008); I mappali soppressi derivavano dai Mapp. 667, 668, 669, 671, 628, 629, come da Variazione del 02/12/2008 Pratica n. LU0247229 in atti dal 02/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15956.1/2008); I Mapp. 667, 668, 669, 671, 628, 629, derivano a loro volta dal Mapp. 112 Sub. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Mapp. 114, Sub. 1,3 e Mapp. 474, Sub. 1,3, come da DEMOLIZIONE TOTALE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247221 in atti dal 02/12/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n.15955.1/2008), con la precisazione che i Sub. 15 e 16 del Mapp. 112, derivano dal Sub. 8, come da divisione del 09/07/2003, n. 15356 e che il Mapp. 114 Sub. 3 e Mapp. 474 Sub. 3 graffiati tra loro derivano dal Mapp. 114 Sub. 2 e Mapp. 474 Sub. 2 graffiati tra loro.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA



I beni catastalmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 673 e 675 graffiati tra loro, sono derivanti: dai Mapp. 629, Sub. 1 e Mapp. 628, Sub. 1, graffiati tra loro, per giusta divisione in data 12/02/2009 n.2049.1/2009; i precedenti mappali derivano dai Mapp. 628, 629, 667, 668, 669, 671, come da variazione del 02/12/2008 n.15956.1, protocollo n.LU0247229; derivanti a loro volta dal Mapp. 112, Sub. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16; Mapp. 114, Sub. 1 e Mapp. 474, Sub.1; Mapp. 114, Sub. 3 e Mapp. 474, Sub. 3, come da demolizione totale del 02/12/2008 n.15955.1: con la precisazione che i Sub. 15 e 16 del Mapp. 112, derivano dal Sub. 8, come da divisione del 09/07/2003 n.15356.1. Il Mapp. 114, Sub. 3 e il Mapp. 474, Sub. 3 graffiati tra loro derivano dal Mapp. 114, Sub. 2 e Mapp. 474, Sub. 2, graffiati tra loro. Il Mapp. 667 al catasto terreni, comprende i Mapp. 669 e 671, come da variazione del 04/12/2008, n.247507.1; il Mapp. 667 deriva dal Mapp. 112, come da frazionamento del 27/11/2008, n. 244900.1; il Mapp. 112 comprende i Mapp. 113, 216, 217, 214, 215, come da variazione del 09/06/2003, n. 3882.1; il Mapp. 669 deriva dal Mapp. 114, come da frazionamento del 27/11/2008, n. 244900.1; il Mapp. 671 deriva dal Mapp. 474, come da frazionamento del 27/11/2008, n. 244900.1; il Mapp. 474 deriva dal Mapp. 114, come da tipo mappale n. 10152.1 del 1987.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	667	51		A3	5	4,5		582,18 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n.LU0005588 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2659.1/2022);

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	667	67		C6	3	10 mq	10 mq	36,15 €	seminterrato	



Corrispondenza catastale

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

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. LU0005604 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2675.1/2022).

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	673			F1		73			Terra	675

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Il condominio ad uso residenziale e commerciale denominato "Astarte 1" di recente realizzazione, nel suo complesso risulta in buono stato conservativo. In particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di manutenzione, con normali segni di usura dovuti all'utilizzo del bene. Sono stati riscontrati durante il sopralluogo segni di umidità sulla parete esterna lato via della Vetraia.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile risultano nella media.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 29, posta la piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" possiede a corredo i diritti di comproprietà pari a



25,85/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia identificata catastalmente ai Mapp. 673, 675 graffiati tra loro, come area urbana di metri quadrati 73 e i diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione.

Si allega alla perizia di stima il regolamento condominiale nel quale vengono indicate nel dettaglio le parti comuni ad uso dei condomini ed i limiti al loro utilizzo.

Si precisa che i parcheggi auto scoperti, individuati catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 84, 85, 86, sono ad uso solo dei fondi commerciali posti al piano terra.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Si riportano le servitù riscontrate sugli atti e che insistono sulle proprietà dell'esecutato.

a) Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 03/08/2005, richiesto dalla società **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 06/08/2005, al n. di RP 9405, si fa riferimento a ciò riportato nel precedente atto di compravendita richiesto dalla società **** Omissis **** atto stipulato ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9180, dove si precisa che gli immobili oggetto di vendita hanno servitù attiva perpetua di passo carrabile con qualsiasi mezzo e per il passaggio delle tubazioni di scarico acque bianche e nere e utenze di ogni tipo e genere a carico della porzione di resede che al momento dell'atto risultava di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificata ai Mapp. 114 e 475, corrente lungo tutto il confine con la fossa della Lama Lunga fino a raggiungere la SS. Aurelia. In tale atto è riportato che è pattuito tra le parti che dovrà essere realizzato, a cura e spese della parte acquirente, un cancello carrabile posto sul confine nord-est in prosecuzione del fabbricato artigianale distinto dal mapp. 474, sub. 2 e da questo fino al confine con il fossato. I parcheggi da realizzare in fregio al passo comune saranno ad uso esclusivo dei beni di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificati ai Mapp. 114, Sub. 2, Mapp. 474, Sub. 2, Mapp. 475. Il diritto di passo è esclusivamente a favore delle unità immobiliari facenti parte del realizzando fabbricato alle quali saranno imputate le relative spese di manutenzione.

b) Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/02/2007, richiesto dalla società **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 23/02/2007 al n. di RP 2363, si precisa il trasferimento a corpo e non a misura con tutti i diritti e accessori e servitù ivi comprese servitù di passo pedonale ed interrato di tubazioni. In esecuzione agli accordi intervenuti tra le parti i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** al fine di meglio identificare l'accesso all'immobile compravenduto costituiscono a carico della propria residua proprietà confinante sita in Viareggio Via Aurelia Sud e precisamente fabbricato ad uso magazzino con annessa area pertinenziale e fabbricato ad uso laboratorio e sala mostra con annessa area pertinenziale, confinante nel complesso con via Aurelia Sud, beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Mapp. 475, Sub. 4, 5, 6, 7 e Mapp. 114, Sub. 4, Mapp. 474, Sub. 4 graffiati tra loro a favore dell'immobile acquistato col presente atto dalla IFFA S.P.A. che accetta servitù perpetua di passo pedonale e veicolare per l'accesso dalla Via Aurelia Sud, nonché di interro tubazioni per lo scarico di acque bianche e nere e per utenze di ogni tipo e genere.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Si riporta in seguito un elenco delle componenti edilizie relative al fabbricato indicando la qualità e lo stato di manutenzione:

- Pareti esterne: intonacate, stato manutentivo nella media;
- Pareti interne: intonacate stato manutentivo nella media;
- Pavimentazioni: in monocottura sulla terrazza e nel bagno di servizio, in parquet nei locali soggiorno-cucina, nel disimpegno, nelle due camere ed in parte nel bagno principale, in gres porcellanato parte del bagno principale, stato manutentivo nella media;
- Infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato, stato manutentivo nella media;
- Infissi esterni: le finestre e le aperture all'esterno sono realizzate in pvc con doppi vetri, la porta di ingresso è blindata, stato manutentivo nella media;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a condensazione alimentata a gas posta all'esterno, che alimenta i terminali di scambio termico in questo caso radiatori in alluminio, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto elettrico civile: in traccia, sfilabile, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto idrico: allaccio all'acquedotto pubblico;
- Impianto di scarico acque bianche e nere: allaccio alla pubblica fognatura;
- Alimentazione cucina: piano cottura ad induzione;
- Impianto di condizionamento estivo: impianto a pompa di calore con unità interne split installate nel locale soggiorno-cucina e nelle due camere, con unità esterna collocata su terrazza, qualità dell'impianto nella media;

Non si riscontrano aspetti architettonici e rifiniture di particolare pregio. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta nella media.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2014
- Scadenza contratto: 12/05/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Contratto di locazione, registrato presso l'ufficio DPLU UT VIAREGGIO, nell'anno 2014 serie 3T n. 482, a favore del Sig. **** Omissis ****, nato a La Spezia il 16/09/1969, C.F. GMBMSM69P16E463C. Il contratto ha subito una proroga in data 13/05/2023 (relativa alla seconda scadenza), fino al 12/05/2025.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1969 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/1969	17172	3886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	28/01/1963		641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Viareggio	21/01/1969	146	136
Dal 08/10/2002 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	16/08/2003		9970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Viareggio	08/10/2002	53	674		
Dal 29/04/2005	**** Omissis ****	Convenzione Urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/2005	251.253	38.383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	03/05/2005		4632/4633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	02/05/2005	1095			
Dal 29/04/2005	**** Omissis ****	Rettifica a convenzione urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				251.930	38.719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	22/07/2005				
Dal 01/08/2005 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/08/2005	252.016	38.764
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Lucca	04/08/2005		9189/9190
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2005 al 23/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/08/2005	5.743	1.649
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	06/08/2005		9405
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	05/08/2005	4811 serie 1T	
Dal 20/02/2007 al 23/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/02/2007	39.374	11.689
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	23/02/2007		2363
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	22/02/2007	437 serie 1T	
Dal 16/06/2010 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2010	45.274	15.874
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	23/06/2010		7068
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	22/06/2010	2266 serie 1T	
Dal 23/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		23/04/2014	50.818	19.728
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Lucca	30/04/2014		4092
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Viareggio	29/04/2014	1457 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vista la complessità della procedura con il quale è stato realizzato l'immobile, si riportano in seguito i vari passaggi, per come descritti negli atti di provenienza:

a) La realizzazione del complesso immobiliare è stata autorizzata nel periodo di valenza del piano regolatore generale del comune di Viareggio è stato adottato con delibera di consiglio comunale n.66 del 27/10/1997 e approvato in via definitiva con delibera del medesimo consiglio n. 92 del 22/12/1999, che detto piano prevede all'art. 29 delle NTA specifica norma urbanistico-edilizia relativa la comparto denominato pr2 (vetraia), che con delibera della giunta comunale di Viareggio n. 144 del 14/03/2003 è stato approvato il piano di recupero di iniziativa pubblica denominato pr2 (vetraia) ai sensi del suddetto art. 29 delle NTA il quale classifica il complesso immobiliare di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis **** descritto in seguito al punto b), unitamente ad una piccola porzione dell'immobile di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** descritto al punto b), quale area di trasformazione A (area Pardini e Rossi) normata dall'art. 10.1 delle NTA, per la quale è ammesso intervento di ristrutturazione urbanistica con le destinazioni: residenziale, direzionale e commerciale. A tale scopo, è stata fatta richiesta di permesso di costruire da parte del Sig. **** Omissis **** in data 12/08/2004, per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale e commerciale nel Comune di Viareggio in Via Vetraia;

b) È stata stipulata Convenzione Urbanistica in data 29/04/2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, tra il Comune di Viareggio e i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, proprietari dei seguenti beni:

- del Sig. **** Omissis **** la piena proprietà 1/1, dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 112, Sub. 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,13,14 (il 13 e 14 beni comuni non censibili agli altri subalterni), derivanti dalla fusione dei mappali originari 112, 113, 214, 215, 216, 217 nel mappale 112, con tipo mappale n. 127668/2003 allegato alla Denuncia di Variazione n.10594.1/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca in data 09/07/2003 (prot. n. 155803), riportante la causale, "Ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione" e della successiva variazione d'Ufficio a seguito di sopralluogo per Divisione n.15356.7/2003 in atti dal 24 novembre 2003 (prot. n. 00155803), notifica n. 0011743 /2004, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 22, Mapp. 112, 628, 629 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 112 approvato in data 23/02/2005, ceduti a titolo gratuito al Comune di Viareggio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione), beni pervenuti al Sig. **** Omissis **** per successione testamentaria in morte di **** Omissis **** trascritta a Lucca il 16 Agosto 2003 al n.9970 di



formalità;

- dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, mapp. 114 e 474 graffiati tra loro, beni pervenuti ai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** per costruzione diretta su terreno acquistato con atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/01/1969, trascritto a Lucca il 28/01/1969 al n. 641 di formalità;

c) Sono stati rilasciati i permessi a costruire n. 249 (opere di urbanizzazione) e n. 250 (fabbricato), il giorno 28/07/2005, a seguito della stipula della Convenzione Urbanistica;

d) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9180, in particolare:

- dal Sig. **** Omissis **** i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 112, Sub. 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,13,14 (il 13 e 14 beni comuni non censibili agli altri subalterni);

- dai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, mapp. 114 sub.1 e 474 sub.1 graffiati tra loro.

Si precisa che nell'atto le parti venditrici hanno consentito che i Permessi fossero volturati a nome della società **** Omissis ****, che ne ha chiesto la intestazione. Nell'atto si precisa che gli immobili oggetto di vendita hanno servitù attiva perpetua di passo carrabile con qualsiasi mezzo e per il passaggio delle tubazioni di scarico acque bianche e nere e utenze di ogni tipo e genere a carico della porzione di resede che al momento dell'atto risultava di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificata ai Mapp. 114 e 475, corrente lungo tutto il confine con la fossa della Lama Lunga fino a raggiungere la SS. Aurelia. È patto che dovrà essere realizzato, a cura e spese della parte acquirente, un cancello carrabile posto sul confine nord-est in prosecuzione del fabbricato artigianale distinto dal mapp. 474, sub. 2 e da questo fino al confine con il fossato. I parcheggi da realizzare in fregio al passo comune saranno ad uso esclusivo dei beni di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificati ai Mapp. 114, Sub. 2, Mapp. 474, Sub. 2, Mapp. 475. Il diritto di passo è esclusivamente a favore delle unità immobiliari facenti parte del realizzando fabbricato alle quali saranno imputate le relative spese di manutenzione;

e) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 03/08/2005, trascritto a Lucca il 06/08/2005, al n. di RP 9405, in particolare, dalla società COLSERENO S.R.L. i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 112, Sub. 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,13,14 (il 13 e 14 beni comuni non censibili agli altri subalterni), Mapp. 114, Sub. 1 e Mapp. 474, Sub. 1.

Si precisa che nell'atto le parti venditrici hanno consentito che i Permessi fossero volturati a nome della società **** Omissis ****, che ne ha chiesto la intestazione. Nell'atto si precisa che gli immobili oggetto di vendita hanno servitù attiva perpetua di passo carrabile con qualsiasi mezzo e per il passaggio delle utenze, a carico della porzione di resede identificata ai Mapp. 114 e 475, meglio descritta al punto d);

f) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/02/2007, trascritto a Lucca il 23/02/2007 al n. di RP 2363, in particolare dai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 114, Sub. 3 e Mapp. 474, Sub. 3., graffate tra loro, beni venuti in possesso ai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/01/1969, trascritto a Lucca il 28/01/1963 al n. 641 di formalità.

Nell'atto si precisa il trasferimento a corpo e non a misura con tutti i diritti e accessori e servitù ivi comprese servitù di passo pedonale ed interrato di tubazioni. In esecuzione agli accordi intervenuti tra le parte i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** al fine di meglio identificare l'accesso all'immobile compravenduto costituiscono a carico della propria residua proprietà confinante sita in Viareggio Via Aurelia Sud e precisamente fabbricato ad uso magazzino con annessa area pertinenziale e fabbricato ad uso laboratorio e sala mostra con annessa area pertinenziale, confinante nel complesso con via Aurelia Sud, beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Mapp. 475, Sub. 4, 5, 6, 7 e Mapp. 114, Sub. 4, Mapp. 474, Sub. 4 graffiati tra loro



a favore dell'immobile acquistato col presente atto dalla IFFA S.P.A. che accetta servitù perpetua di passo pedonale e veicolare per l'accesso dalla Via Aurelia Sud, nonché di interro tubazioni per lo scarico di acque bianche e nere e per utenze di ogni tipo e genere;

g) Stipula con il Comune di Viareggio con atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 16/06/2010, trascritto a Lucca in data 23/10/2010 al n. 7068 di registro particolare, avente ad oggetto integrazione catastale e rettifica di confini, necessario per definire alcune lievi imprecisioni accertate a seguito di verifiche tecniche eseguite, detto atto, in sintesi, ha comportato, tra l'altro, il trasferimento alla società IFFI S.P.A. di una piccola area destinata ad ampliamento del marciapiede esistente sul lato nord del fabbricato indentificata ai Mapp. 673 e 675 graffati tra loro e trasferita in proporzione millesimale;

h) Acquisto da parte di **** Omissis **** degli immobili oggetto di pignoramento con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 30/04/2014 al n. 4092 di registro particolare.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 22/07/2023
Reg. gen. 13298 - Reg. part. 9922
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Lucca il 01/03/2024

Reg. gen. 3672 - Reg. part. 2760

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Estensione riferita alla procedura esecuzione immobiliare n. 45/24.

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato PR2 (Vetraia), in particolare tale area rientrava nell'area di trasformazione A (Area Pardini e Rossi), ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Viareggio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.66 del 27 Ottobre 1997 e approvato in via definitiva con delibera del medesimo consiglio n.92 del 22 Dicembre 1999, all'art. 29 delle NTA.

Attualmente l'area in cui sorge il complesso immobiliare nel quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è identificata nel R.U. in vigore con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 25/09/2023 sono stati approvati gli elaborati di rettifica e aggiornamento del R.U. ai sensi dell'art. 21 della L.R.T n.65/2014, pubblicazione sul B.U.R.T parte II n.42 del 18/10/2023, come zona di insediamento residenziale di impianto recente (B) all'art.42.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

a) P.D.C. n. 249 relativo alle opere di urbanizzazione, n.250 relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale posto in Via Vetraia nel Comune di Viareggio, rilasciati in data 28/07/2005, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune in data 12/08/2004, da parte del Sig. **** Omissis ****, dopo la stipula di Convenzione urbanistica con atto del Notaio **** Omissis **** in data 29/04/2005. A seguito



dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** dell'01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9190, la parte venditrice **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente **** Omissis ****, che ne ha richiesto l'intestazione. A seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** dell'03/08/2005, trascritto a Lucca il 06/08/2005, ai nn. di RP 9405, la parte venditrice **** Omissis ****, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente **** Omissis ****, che ne ha richiesto l'intestazione.

b) P.D.C. n. 184, rilasciato in data 19/06/2006, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune da parte della **** Omissis ****, come variante al precedente permesso di costruire, avente come oggetto modifiche distributive e volumetriche tali da non determinare un nuovo titolo abilitativo.

c) D.I.A. n. 2644, protocollo generale n. 88834 del 20/12/2007 per opere consistenti in modifiche distributive e prospettiche, contenente:

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, in data 26/10/2008, da parte della società **** Omissis **** titolare dei titoli edilizi con i quali è stata realizzata l'opera;
- Certificato di conformità dell'opera, protocollo n. 0090358, in data 04/12/2008, da parte dell'Arch. **** Omissis **** in qualità di direttore lavori e tecnico incaricato dalla proprietà;
- Attestazione di abitabilità e agibilità, protocollo n. 0094727, in data 23/12/2008, da parte dell'Arch. **** Omissis **** in qualità di direttore lavori e tecnico incaricato dalla proprietà;
- Collaudo statico delle strutture, in data 16/12/2008.

d) D.I.A. n. 1062, protocollo generale n. 38674 del 14/05/2008 per opere consistenti in modifiche distributive delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione sotto convenzione del Comune).

Ulteriore documentazione:

a) All'interno della D.I.A. n. 2644, protocollo generale n. 88834 del 20/12/2007 per opere consistenti in modifiche distributive e prospettiche, sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Dichiarazione di conformità impianti: idrico sanitario, di scarico, di riscaldamento, del gas (cucina non installata), in data 22/09/2008, da parte dell'impresa **** Omissis **** P.IVA 01891910463, esecutrice dell'impianto;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, in data 18/09/2008, da parte dell'impresa **** Omissis **** P.IVA 01004920458, esecutrice dell'impianto;
- Dichiarazione di conformità impianti di sollevamento di persone e cose, per mezzo di ascensori, montacarichi e simili, in data 08/10/2008, da parte dell'impresa **** Omissis ****, P.IVA 01424200507, esecutrice dell'impianto.

b) All'interno del contratto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014 tra le parti venditrice società **** Omissis **** e acquirente **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 30/04/2014 al n. di RP 4092, è stato rinvenuto l'attestato di certificazione energetica "ACE" dell'immobile oggetto di pignoramento, rilasciato in data 03/06/2010 dall' Ingegnere **** Omissis ****, depositato al Comune di Viareggio in data 03/06/2010, prot. n. 37546, nel quale il bene in oggetto è classificato "A", tale attestato con validità di 10 anni risulta ad oggi scaduto.

L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad individuare eventuali



fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo

a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione fornita dai pubblici uffici, (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Giudizio di conformità dell'immobile

Conformità edilizia (Normativa di riferimento L.R 65/2014)

Criticità: media

Sono state riscontrate le seguenti difformità al momento del sopralluogo: nel locale soggiorno-cottura è stata rilevata una maggiore dimensione della parete divisoria (Vedere l'allegato "Difformità" relativo al Lotto di stima 2).

L'immobile risulta quindi non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria, costo della presentazione: euro 1000;
- Oneri professionali: euro 1000.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

La valutazione è stata redatta sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione fornita dai pubblici



uffici, (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Giudizio di conformità dell'immobile

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/F, EDIFICIO ASTARTE 1, SCALA C, INTERNO 29, PIANO 2

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

Si riportano come allegati i seguenti documenti relativi al condominio denominato "Astarte 1":

- Regolamento di condominio;
- Preventivo ordinario di condominio;
- Spese condominiali;
- Tabelle millesimali;
- Certificazioni ascensori.

In particolare si riportano le informazioni fornite dall'amministratore di condominio, relative alle proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, l'appartamento individuato catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 51 e il posto auto al piano interrato individuato catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 67.

a) Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: con riferimento all'ultimo bilancio Preventivo approvato dall'assemblea in data 07.11.2023, riferito al periodo 01 Luglio 2023 – 30 Giugno 2024, la quota annuale di spese condominiali di competenza dell'unità immobiliare in esame, corrisponde ad € 1.349,87 S. E. & O. (con esclusione delle spese straordinarie);

b) Eventuali spese straordinarie già deliberate: nel corso dell'ultima assemblea del 07.11.2023 sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:

- Manutenzione impianto di rilevazione fumi dell'autorimessa per un importo massimo di spesa di €10.964,83, di cui € 283,00 a carico dell'unità;
- Interventi di manutenzione all'impianto ascensore, di cui al verbale di verifica periodica per €1.881,00, di cui a carico dell'unità € 229,26;
- Crediti inesigibili di un ex condomino per un totale di € 12.414,81. Si precisa che nel presente esercizio è stato deliberato di richiedere una quota pari ad € 9.000,00, che corrisponde ad € 237,91.

La quota rimanente sarà addebitata corrispondente ad € 3.414,81 sarà addebitata nell'esercizio 2024/2025.

c) Eventuali spese condominiali non pagate nel biennio antecedente alla data odierna: l'amministratore ha



dichiarato l'irregolarità dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali nel precedente biennio e nell'esercizio in corso. A tal proposito si rileva che in data 15 Gennaio 2024, il conduttore ha sottoscritto un atto di riconoscimento di debito e piano di dilazione della totalità delle quote che corrisponde ad € 4.027,46, che prevede il saldo completo entro il 31 Maggio 2024.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA, EDIFICIO ASTARTE 1, PIANO INTERRATO

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

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

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra
- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Unità immobiliare ad uso commerciale, contraddistinta con il numero di interno 9, posta a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Immobile avente una superficie di 54,19 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. Il negozio è composto dai seguenti locali: vano ad uso commerciale, ripostiglio e servizio w.c. con antibagno. E' possibile accedere direttamente al fondo commerciale mediante ingresso posto all'esterno del fabbricato principale, raggiungibile sia dalla viabilità pubblica via Aurelia Sud, sia dalla viabilità pubblica via della Vetraia. L'immobile è corredato dai diritti di comproprietà pari a 16,54/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia (identificato come bene n. 8 nella relazione di stima), dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione, dall'uso esclusivo dell'area condominiale antistante censita al Mapp. 667, Sub. 6 e dall'uso esclusivo di area adibita a posto auto individuata dal numero 9 come da regolamento condominiale, censita al Mapp. 667, Sub. 84.

Il condominio è ubicato in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Viareggio, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus, la stazione ferroviaria di Viareggio che dista poco più di un chilometro, la superstrada SS 1 e l'ingresso autostradale su A11 e A12.

NOTA: Al momento del sopralluogo il vano ad uso commerciale risulta arredato con mobilia ed utensili per uso cucina.

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

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Area urbana di circa 73 mq, consistente in porzione di marciapiede fronteggiante la viabilità pubblica di Via della Vetraia, a corredo dell'intero fabbricato denominato "Astarte 1", identificata al catasto fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 673, 675 graffiati tra loro, sul quale l'esecutato possiede i diritti di comproprietà pari a 16,54/1000.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA



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

Il controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ha evidenziato la mancanza:

- estratto catastale attuale;
- estratto catastale storico.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 7 della relazione di stima.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie 1T, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

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

- **** Omissis **** (Diritti di comproprietà 16,54/1000)

L'esecutato è entrato in possesso dell'immobile, mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014, repertorio n. 50.818/19.728, registrato a Viareggio il 29/04/2014 al n. 1457 serie 1T, trascritto a Lucca il 30/04/2014 ai nn. di RG/RP 5444/4092.

CONFINI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Il negozio posto al piano terra del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:

- unità immobiliare identificata con il sub. 19, di proprietà di **** Omissis **** con sede in Viareggio (LU);
- bene comune identificato con il sub. 2;
- bene comune identificato con il sub. 3;
- bene ad uso esclusivo dell'unità commerciale identificato con il sub. 6;

il tutto salvo se altri.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA



L'area urbana ad uso di marciapiede a corredo del complesso immobiliare "ASTARTE 1" risulta confinante con:
 - i beni identificati con i Mapp. 628, 629, 674, di proprietà del comune di Viareggio, entrati in possesso mediante la stipula della Convenzione Urbanistica in data 29/04/2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, nella quale veniva ceduta a titolo gratuito al suddetto comune la piena proprietà dei terreni necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di urbanizzazione, per la precisione i terreni censiti al Foglio 22, Mapp. 628 e 629 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 112);
 - il Mapp. 667, il fabbricato condominiale;
 il tutto salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	45,70 mq	54,19 mq	1	54,19 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,19 mq		

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/2008 al 27/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 18 Categoria C1 Cl.8, Cons. 37 Rendita € 1.211,50 Piano T
Dal 27/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 18 Categoria C1 Cl.8, Cons. 37 Rendita € 1.211,50 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 18 Categoria C1 Cl.8, Cons. 37



		Superficie catastale 41 mq Rendita € 1.211,50 Piano T
Dal 26/01/2022 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 667, Sub. 18 Categoria C1 Cl.8, Cons. 37 Superficie catastale 41 mq Rendita € 1.211,50 Piano T

- La situazione dal 26/01/2022 fino ad oggi deriva da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. LU0005556 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2627.1/2022);
- La situazione dal 09/11/2015 fino al 26/01/2022 deriva da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie;
- La situazione dal 27/11/2009 fino al 09/11/2015 deriva da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2009 Pratica n.LU0207954 in atti dal 27/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17686.1/2009);
- La situazione dal 11/12/2008 fino al 27/11/2009 deriva da: VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008);

L'unità immobiliare identificata al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 18, deriva dai Mapp. 667, Sub. 1, Mapp. 669, Sub. 1, Mapp. 671, Sub. 1, soppressi in data 11/12/2008, come da VARIAZIONE del 11/12/2008 Pratica n. LU0252158 in atti dal 11/12/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 16273.1/2008); I mappali soppressi derivavano dai Mapp. 667, 668, 669, 671, 628, 629, come da Variazione del 02/12/2008 Pratica n. LU0247229 in atti dal 02/12/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15956.1/2008); I Mapp. 667, 668, 669, 671, 628, 629, derivano a loro volta dal Mapp. 112 Sub. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Mapp. 114, Sub. 1,3 e Mapp. 474, Sub. 1,3, come da DEMOLIZIONE TOTALE del 02/12/2008 Pratica n. LU0247221 in atti dal 02/12/2008 DEMOLIZIONE TOTALE (n.15955.1/2008), con la precisazione che i Sub. 15 e 16 del Mapp. 112, derivano dal Sub. 8, come da divisione del 09/07/2003, n. 15356 e che il Mapp. 114 Sub. 3 e Mapp. 474 Sub. 3 graffiati tra loro derivano dal Mapp. 114 Sub. 2 e Mapp. 474 Sub. 2 graffiati tra loro.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

I beni catastalmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 673 e 675 graffiati tra loro, sono derivanti: dai Mapp. 629, Sub. 1 e Mapp. 628, Sub. 1, graffiati tra loro, per giusta divisione in data 12/02/2009 n.2049.1/2009; i precedenti mappali derivano dai Mapp. 628, 629, 667, 668, 669, 671, come da variazione del 02/12/2008 n.15956.1, protocollo n.LU0247229; derivanti a loro volta dal Mapp. 112, Sub. 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16; Mapp. 114, Sub. 1 e Mapp. 474, Sub.1; Mapp. 114, Sub. 3 e Mapp. 474, Sub. 3, come da demolizione totale del 02/12/2008 n.15955.1: con la precisazione che i Sub. 15 e 16 del Mapp. 112, derivano dal Sub. 8, come da divisione del 09/07/2003 n.15356.1. Il Mapp. 114, Sub. 3 e il Mapp. 474, Sub. 3 graffiati tra loro derivano dal Mapp. 114, Sub. 2 e Mapp. 474, Sub. 2, graffiati tra loro. Il Mapp. 667 al catasto terreni, comprende i Mapp. 669 e 671, come da variazione del 04/12/2008, n.247507.1; il Mapp. 667 deriva dal Mapp. 112, come da frazionamento del 27/11/2008, n. 244900.1; il Mapp. 112 comprende i Mapp. 113, 216, 217, 214, 215, come da variazione del 09/06/2003, n. 3882.1; il Mapp. 669 deriva dal Mapp. 114, come da frazionamento del 27/11/2008, n. 244900.1; il Mapp. 671 deriva dal Mapp. 474, come da frazionamento del 27/11/2008, n. 244900.1; il Mapp. 474 deriva dal Mapp. 114, come da tipo mappale n. 10152.1 del 1987.



DATI CATASTALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	667	18		C1	8	37	41 mq	1211,5 €	Terra	

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/01/2022 Pratica n. LU0005556 in atti dal 26/01/2022 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 2627.1/2022).

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	673			F1		73			Terra	675

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile risultano nella media, con normali segni di usura dovuti all'utilizzo del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

L'unità immobiliare ad uso commerciale, contraddistinta con il numero di interno 9, posta la piano terra del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" possiede a corredo i diritti di comproprietà pari a 16.54/1000



su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia identificata catastalmente ai Mapp. 673, 675 graffiati tra loro, come area urbana di metri quadrati 73, i diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione.

Si allega alla perizia di stima il regolamento condominiale nel quale vengono indicate nel dettaglio le parti comuni ad uso dei condomini ed i limiti al loro utilizzo.

Si precisa che i parcheggi auto scoperti, individuati catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 84, 85, 86, sono ad uso solo dei fondi commerciali posti al piano terra ed in particolare è ad uso esclusivo dell'unità commerciale il posto auto identificato con il n. 9 da regolamento condominiale, censito al Sub. 84.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Si riportano le servitù riscontrate sugli atti e che insistono sulle proprietà dell'esecutato.

a) Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 03/08/2005, richiesto dalla società **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 06/08/2005, al n. di RP 9405, si fa riferimento a ciò riportato nel precedente atto di compravendita richiesto dalla società **** Omissis **** atto stipulato ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9180, dove si precisa che gli immobili oggetto di vendita hanno servitù attiva perpetua di passo carrabile con qualsiasi mezzo e per il passaggio delle tubazioni di scarico acque bianche e nere e utenze di ogni tipo e genere a carico della porzione di resede che al momento dell'atto risultava di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificata ai Mapp. 114 e 475, corrente lungo tutto il confine con la fossa della Lama Lunga fino a raggiungere la SS. Aurelia. È patto che dovrà essere realizzato, a cura e spese della parte acquirente, un cancello carrabile posto sul confine nord-est in prosecuzione del fabbricato artigianale distinto dal mapp. 474, sub. 2 e da questo fino al confine con il fossato. I parcheggi da realizzare in fregio al passo comune saranno ad uso esclusivo dei beni di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificati ai Mapp. 114, Sub. 2, Mapp. 474, Sub. 2, Mapp. 475. Il diritto di passo è esclusivamente a favore delle unità immobiliari facenti parte del realizzando fabbricato alle quali saranno imputate le relative spese di manutenzione.

b) Nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/02/2007, richiesto dalla società **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 23/02/2007 al n. di RP 2363, si precisa il trasferimento a corpo e non a misura con tutti i diritti e accessori e servitù ivi comprese servitù di passo pedonale ed interrato di tubazioni. In esecuzione agli accordi intervenuti tra le parte i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** al fine di meglio identificare l'accesso all'immobile compravenduto costituiscono a carico della propria residua proprietà confinante sita in Viareggio Via Aurelia Sud e precisamente fabbricato ad uso magazzino con annessa area pertinenziale e fabbricato ad uso laboratorio e sala mostra con annessa area pertinenziale, confinante nel complesso con via Aurelia Sud, beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Mapp. 475, Sub. 4, 5, 6, 7 e Mapp. 114, Sub. 4, Mapp. 474, Sub. 4 graffiati tra loro a favore dell'immobile acquistato col presente atto dalla IFFA S.P.A. che accetta servitù perpetua di passo pedonale e veicolare per l'accesso dalla Via Aurelia Sud, nonché di interro tubazioni per lo scarico di acque bianche e nere e per utenze di ogni tipo e genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA



Si riporta in seguito un elenco delle componenti edilizie relative al fabbricato indicando la qualità e lo stato di manutenzione:

- Pareti esterne: intonacate, stato manutentivo nella media;
- Pareti interne: intonacate stato manutentivo nella media;
- Pavimentazioni: monocottura e gres porcellanato, stato manutentivo nella media;
- Infissi interni: le porte interne sono realizzate in legno tamburato, stato manutentivo nella media;
- Infissi esterni: le finestre e le aperture all'esterno sono realizzate in alluminio, la porta di ingresso è blindata, stato manutentivo nella media;
- Impianto di riscaldamento: assente, è presente lo scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto elettrico civile: in traccia, sfilabile, qualità dell'impianto nella media;
- Impianto idrico: allaccio all'acquedotto pubblico;
- Impianto di scarico acque bianche e nere: allaccio alla pubblica fognatura;
- Impianto di condizionamento estivo: impianto a pompa di calore con unità interne split installate nei due locali, con unità esterna collocata in copertura, qualità dell'impianto nella media;

Non si riscontrano aspetti architettonici e rifiniture di particolare pregio. Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile risulta nella media.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1969 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/01/1969	17172	3886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Lucca	28/01/1963		641		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	21/01/1969	146	136
Dal 08/10/2002 al 01/08/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	16/08/2003		9970
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Viareggio	08/10/2002	53	674		
Dal 29/04/2005	**** Omissis ****	Convenzione Urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Viareggio	29/04/2005	251.253	38.383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	03/05/2005		4632/4633
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	02/05/2005	1095			
Dal 29/04/2005	**** Omissis ****	Rettifica a convenzione urbanistica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Viareggio	20/07/2005	251.930	38.719
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Viareggio	22/07/2005				
Dal 01/08/2005 al 03/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	01/08/2005	252.016	38.764
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	04/08/2005		9189/9190
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2005 al 23/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	03/08/2005	5.743	1.649
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	06/08/2005		9405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	05/08/2005	4811 serie 1T	
Dal 20/02/2007 al 23/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	20/02/2007	39.374	11.689
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	23/02/2007		2363
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	22/02/2007	437 serie 1T	
Dal 16/06/2010 al 23/07/2010	**** Omissis ****	Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	16/06/2010	45.274	15.874
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	23/06/2010		7068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	22/06/2010	2266 serie 1T	
Dal 23/04/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		**** Omissis ****	23/04/2014	50.818	19.728
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	30/04/2014		4092
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Viareggio	29/04/2014	1457 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vista la complessità della procedura con il quale è stato realizzato l'immobile, si riportano in seguito i vari passaggi, per come descritti negli atti di provenienza:

a) La realizzazione del complesso immobiliare è stata autorizzata nel periodo di valenza del piano regolatore generale del comune di Viareggio è stato adottato con delibera di consiglio comunale n.66 del 27/10/1997 e approvato in via definitiva con delibera del medesimo consiglio n. 92 del 22/12/1999, che detto piano prevede all'art. 29 delle NTA specifica norma urbanistico-edilizia relativa la comparto denominato pr2 (vetraia), che con delibera della giunta comunale di Viareggio n. 144 del 14/03/2003 è stato approvato il piano di recupero di iniziativa pubblica denominato pr2 (vetraia) ai sensi del suddetto art. 29 delle NTA il quale classifica il complesso immobiliare di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis **** descritto in seguito al punto b), unitamente ad una piccola porzione dell'immobile di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** descritto al punto b), quale area di trasformazione A (area Pardini e Rossi) normata dall'art. 10.1 delle NTA, per la quale è ammesso intervento di ristrutturazione urbanistica con le destinazioni: residenziale, direzionale e commerciale. A tale scopo, è stata fatta richiesta di permesso di costruire da parte del Sig. **** Omissis **** in data 12/08/2004, per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale e commerciale nel Comune di Viareggio in Via Vetraia;

b) È stata stipulata la Convenzione Urbanistica in data 29/04/2005 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, tra il Comune di Viareggio e i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, proprietari dei seguenti beni:

- del Sig. **** Omissis **** la piena proprietà 1/1, dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 112, Sub. 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,13,14 (il 13 e 14 beni comuni non censibili agli altri subalterni), derivanti dalla fusione dei mappali originari 112, 113, 214, 215, 216, 217 nel mappale 112, con tipo mappale n. 127668/2003 allegato alla Denuncia di Variazione n.10594.1/2003 presentata all'Agenzia del Territorio di Lucca in data 09/07/2003 (prot. n. 155803), riportante la causale, "Ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione" e della successiva variazione d'Ufficio a seguito di sopralluogo per Divisione n.15356.7/2003 in atti dal 24 novembre 2003 (prot. n. 00155803), notifica n. 0011743 /2004, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 22, Mapp. 112, 628, 629 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 112 approvato in data 23/02/2005, ceduti a titolo gratuito al Comune di Viareggio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione), beni pervenuti al Sig. **** Omissis **** per successione testamentaria in morte di **** Omissis **** trascritta a Lucca il 16 Agosto 2003 al n.9970 di



formalità;

- dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** la proprietà per la quota di 1/3 ciascuno dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, mapp. 114 e 474 graffiati tra loro, beni pervenuti ai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** per costruzione diretta su terreno acquistato con atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/01/1969, trascritto a Lucca il 28/01/1969 al n. 641 di formalità;

c) Sono stati rilasciati i permessi a costruire n. 249 (opere di urbanizzazione) e n. 250 (fabbricato), il giorno 28/07/2005, a seguito della stipula della Convenzione Urbanistica;

d) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9180, in particolare:

- dal Sig. **** Omissis **** i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 112, Sub. 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,13,14 (il 13 e 14 beni comuni non censibili agli altri subalterni);

- dai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, mapp. 114 sub.1 e 474 sub.1 graffiati tra loro.

Si precisa che nell'atto le parti venditrici hanno consentito che i Permessi fossero volturati a nome della società COLSERENO S.R.L., che ne ha chiesto la intestazione. Nell'atto si precisa che gli immobili oggetto di vendita hanno servitù attiva perpetua di passo carrabile con qualsiasi mezzo e per il passaggio delle tubazioni di scarico acque bianche e nere e utenze di ogni tipo e genere a carico della porzione di resede che al momento dell'atto risultava di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificata ai Mapp. 114 e 475, corrente lungo tutto il confine con la fossa della Lama Lunga fino a raggiungere la SS. Aurelia. È patto che dovrà essere realizzato, a cura e spese della parte acquirente, un cancello carrabile posto sul confine nord-est in prosecuzione del fabbricato artigianale distinto dal mapp. 474, sub. 2 e da questo fino al confine con il fossato. I parcheggi da realizzare in fregio al passo comune saranno ad uso esclusivo dei beni di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** identificati ai Mapp. 114, Sub. 2, Mapp. 474, Sub. 2, Mapp. 475. Il diritto di passo è esclusivamente a favore delle unità immobiliari facenti parte del realizzando fabbricato alle quali saranno imputate le relative spese di manutenzione;

e) Acquisto da parte della società **** Omissis **** con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 03/08/2005, trascritto a Lucca il 06/08/2005, al n. di RP 9405, in particolare, dalla società COLSERENO S.R.L. i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 112, Sub. 3,4,5,6,7,9,10,11,12,15,16,13,14 (il 13 e 14 beni comuni non censibili agli altri subalterni), Mapp. 114, Sub. 1 e Mapp. 474, Sub. 1.

Si precisa che nell'atto le parti venditrici hanno consentito che i Permessi fossero volturati a nome della società IFFI S.P.A., che ne ha chiesto la intestazione. Nell'atto si precisa che gli immobili oggetto di vendita hanno servitù attiva perpetua di passo carrabile con qualsiasi mezzo e per il passaggio delle utenze, a carico della porzione di resede identificata ai Mapp. 114 e 475, meglio descritta al punto d);

f) Acquisto da parte della società IFFI S.P.A. con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/02/2007, trascritto a Lucca il 23/02/2007 al n. di RP 2363, in particolare dai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** i beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 114, Sub. 3 e Mapp. 474, Sub. 3., graffate tra loro, beni venuti in possesso ai Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** mediante atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 20/01/1969, trascritto a Lucca il 28/01/1963 al n. 641 di formalità.

Nell'atto si precisa il trasferimento a corpo e non a misura con tutti i diritti e accessori e servitù ivi comprese servitù di passo pedonale ed interrato di tubazioni. In esecuzione agli accordi intervenuti tra le parte i Sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** al fine di meglio identificare l'accesso all'immobile compravenduto costituiscono a carico della propria residua proprietà confinante sita in Viareggio Via Aurelia Sud e precisamente fabbricato ad uso magazzino con annessa area pertinenziale e fabbricato ad uso laboratorio e sala mostra con annessa area pertinenziale, confinante nel complesso con via Aurelia Sud, beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 22, Mapp. 475, Sub. 4, 5, 6, 7 e Mapp. 114, Sub. 4, Mapp. 474, Sub. 4 graffiati tra loro



a favore dell'immobile acquistato col presente atto dalla **** Omissis **** che accetta servitù perpetua di passo pedonale e veicolare per l'accesso dalla Via Aurelia Sud, nonché di interro tubazioni per lo scarico di acque bianche e nere e per utenze di ogni tipo e genere;

g) Stipula con il Comune di Viareggio con atto ai rogiti del Notaio **** Omissis **** in data 16/06/2010, trascritto a Lucca in data 23/10/2010 al n. 7068 di registro particolare, avente ad oggetto integrazione catastale e rettifica di confini, necessario per definire alcune lievi imprecisioni accertate a seguito di verifiche tecniche eseguite, detto atto, in sintesi, ha comportato, tra l'altro, il trasferimento alla società **** Omissis **** di una piccola area destinata ad ampliamento del marciapiede esistente sul lato nord del fabbricato indenticata ai Mapp. 673 e 675 graffati tra loro e trasferita in proporzione millesimale;

h) Acquisto da parte di **** Omissis **** degli immobili oggetto di pignoramento con atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 30/04/2014 al n. 4092 di registro particolare.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 7 della relazione di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 22/07/2023
Reg. gen. 13298 - Reg. part. 9922
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 01/03/2024
Reg. gen. 3672 - Reg. part. 2760
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Estensione riferita alla procedura esecuzione immobiliare n. 45/24.

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 7 della relazione di stima.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza del Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato PR2 (Vetraia), in particolare tale area rientrava nell'area di trasformazione A (Area Pardini e Rossi), ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Viareggio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.66 del 27 Ottobre 1997 e approvato in via definitiva con delibera del medesimo consiglio n.92 del 22 Dicembre 1999, all'art. 29 delle NTA.

Attualmente l'area in cui sorge il complesso immobiliare nel quale fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è identificata nel R.U. in vigore con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 25/09/2023 sono stati approvati gli elaborati di rettifica e aggiornamento del R.U. ai sensi dell'art. 21 della L.R.T n.65/2014, pubblicazione sul B.U.R.T parte II n.42 del 18/10/2023, come zona di insediamento residenziale di impianto recente (B) all'art.42.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 7 della relazione di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

a) P.D.C. n. 249 relativo alle opere di urbanizzazione, n.250 relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale posto in Via Vetraia nel Comune di Viareggio, rilasciati in data 28/07/2005, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune in data 12/08/2004, da parte del Sig. **** Omissis ****, dopo la stipula di Convenzione urbanistica con atto del Notaio **** Omissis **** in data 29/04/2005. A seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** dell'01/08/2005, trascritto a Lucca il 04/08/2005, ai nn. di RP 9189/9190, la parte venditrice **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente **** Omissis ****, che ne ha richiesto l'intestazione. A seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** dell'03/08/2005, trascritto a Lucca il 06/08/2005, ai nn. di RP 9405, la parte venditrice **** Omissis ****, consente che il permesso di costruire sia volturato a nome della parte acquirente **** Omissis ****, che ne ha richiesto l'intestazione.

b) P.D.C. n. 184, rilasciato in data 19/06/2006, a seguito di domanda presentata al medesimo Comune da parte della **** Omissis ****, come variante al precedente permesso di costruire, avente come oggetto modifiche distributive e volumetriche tali da non determinare un nuovo titolo abilitativo.

c) D.I.A. n. 2644, protocollo generale n. 88834 del 20/12/2007 per opere consistenti in modifiche distributive e prospettiche, contenente:

- Dichiarazione di ultimazione dei lavori, in data 26/10/2008, da parte della società **** Omissis **** titolare dei titoli edilizi con i quali è stata realizzata l'opera;
- Certificato di conformità dell'opera, protocollo n. 0090358, in data 04/12/2008, da parte dell'Arch. **** Omissis **** in qualità di direttore lavori e tecnico incaricato dalla proprietà;



- Attestazione di abitabilità e agibilità, protocollo n. 0094727, in data 23/12/2008, da parte dell'Arch. **** Omissis **** in qualità di direttore lavori e tecnico incaricato dalla proprietà;
- Collaudo statico delle strutture, in data 16/12/2008.

d) D.I.A. n. 1062, protocollo generale n. 38674 del 14/05/2008 per opere consistenti in modifiche distributive delle opere pubbliche (opere di urbanizzazione sotto convenzione del Comune).

Ulteriore documentazione:

a) All'interno della D.I.A. n. 2644, protocollo generale n. 88834 del 20/12/2007 per opere consistenti in modifiche distributive e prospettiche, sono state rinvenute le seguenti documenti:

- Dichiarazione di conformità impianti: idrico sanitario, di scarico, di riscaldamento, del gas (cucina non installata), in data 22/09/2008, da parte dell'impresa **** Omissis **** P.IVA 01891910463, esecutrice dell'impianto;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, in data 18/09/2008, da parte dell'impresa **** Omissis **** P.IVA 01004920458, esecutrice dell'impianto;
- Dichiarazione di conformità impianti di sollevamento di persone e cose, per mezzo di ascensori, montacarichi e simili, in data 08/10/2008, da parte dell'impresa **** Omissis **** P.IVA 01424200507, esecutrice dell'impianto.

b) All'interno del contratto di compravendita ai rogiti del Notaio **** Omissis **** del 23/04/2014 tra le parti venditrice società **** Omissis **** e acquirente **** Omissis ****, trascritto a Lucca il 30/04/2014 al n. di RP 4092, è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica "APE" dell'immobile oggetto di pignoramento, rilasciato in data 22/04/2014 dall' Ingegnere **** Omissis ****, depositato al Comune di Viareggio in data 23/04/2014, prot. n. 26477, nel quale il bene in oggetto è classificato "c", tale attestato con validità di 10 anni risulta ad oggi scaduto.

L'esperto precisa che per gli immobili oggetto di procedura non sono stati effettuati i seguenti specifici accertamenti: indagini geologiche e geotecniche; indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto; indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni d'inquinamento, interrimento rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive o comunque ogni condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale sorgono i fabbricati e sulle resedi; indagini mirate all'accertamento della presenza di residui bellici; verifiche sui requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i. e norme UNI in materia); verifiche in materia di risparmio energetico del fabbricato; verifiche relative al rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica del fabbricato e alle capacità portanti delle parti strutturali e alle prestazioni previste dalle normative per le zone sismiche, non sono state eseguite misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e le distanze dai confini e dalle costruzioni esistenti, non sono state effettuate verifiche specifiche in merito al rispetto dei requisiti circa l'emissione dei fumi in atmosfera.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo di merito. Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, questo comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di peculiare competenza degli uffici delle pubbliche amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali che coinvolgono il bene. Le Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e che possono essere correttamente individuati solo

a seguito dell'esito dell'istruttoria successiva alla presentazione di una pratica completa. Alla luce di quanto sopra esposto, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli



importi economici, relativi a onorari, oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE: per il caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base del sopralluogo effettuato e della documentazione fornita dai pubblici uffici, (salvo diversamente specificato); pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Giudizio di conformità dell'immobile

L'immobile nello stato di fatto risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 7 della relazione di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA N. 4/A, EDIFICIO ASTARTE 1, INTERNO 9, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si riportano come allegati i seguenti documenti relativi al condominio denominato "Astarte 1":

- Regolamento di condominio;
- Preventivo ordinario di condominio;
- Spese condominiali;
- Tabelle millesimali;
- Certificazioni ascensori.

In particolare si riportano le informazioni fornite dall'amministratore di condominio, relative alle proprietà dell'esecutato **** Omissis ****, fondo commerciale individuato catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 18.

a) Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: con riferimento all'ultimo bilancio preventivo approvato dall'assemblea in data 07.11.2023, riferito al periodo 01 Luglio 2023 – 30 Giugno 2024, la quota annuale di spese condominiali di competenza dell'unità immobiliare in esame, corrisponde ad € 468,40 S. E. & O. (con esclusione delle spese di manutenzione straordinaria);

b) Eventuali spese straordinarie già deliberate: nel corso dell'ultima assemblea del 07.11.2023 sono state deliberate le seguenti spese straordinarie:

- Manutenzione impianto di rilevazione fumi dell'autorimessa per un importo massimo di spesa di €10.964,83, di cui € 181,36 a carico dell'unità;
- Interventi di manutenzione all'impianto ascensore, di cui al verbale di verifica periodica per €1.881,00, di cui a carico dell'unità € 9,84;
- Crediti inesigibili di un ex condomino per un totale di € 12.414,81. Si precisa che nel presente esercizio è stato



deliberato di richiedere una quota pari ad € 9.000,00, che corrisponde ad € 165,26.
La quota rimanente sarà addebitata corrispondente ad € 3.414,81 sarà addebitata nell'esercizio 2024/2025.

c) Eventuali spese condominiali non pagate nel biennio antecedente alla data odierna: Attesto la regolarità dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali nel precedente biennio, considerando le quote richieste per l'esercizio 2023/2024 risulta un insoluto di € 375,64.

BENE N° 8 - AREA URBANA UBICATA A VIAREGGIO (LU) - VIA DELLA VETRAIA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 7 della relazione di stima.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 51, posta a piano terzo del fabbricato condominiale denominato "Meissa", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Abitazione avente una superficie di 55,00 mq, oltre ad una terrazza sul lato Nord-Ovest di 5,50 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e terrazza. È possibile accedere all'immobile principale dalla P.zza Cav. Pietro Lunardini, raggiungibile dalla viabilità pubblica Via Papa Giovanni XIII, mentre all'appartamento si accede mediante scala interna a comune con le altre unità immobiliari identificata dalla lettera C (con ascensore). L'unità immobiliare è corredata dalla esclusiva proprietà su cantina posta a piano seminterrato, identificata con il numero di interno 12 (bene n.2 della relazione di stima), dalla esclusiva proprietà su posto auto coperto sito sempre a piano seminterrato contraddistinto con il numero 28 (bene n.3 della relazione di stima), oltre che ai diritti di comproprietà su beni comuni per legge, uso destinazione e come meglio indicati nel regolamento condominiale, in particolare sul bene comune censibile "cabina ENEL" identificata al Mapp. 1797, Sub. 154, posta al piano terra. Il condominio è ubicato in una zona residenziale del Comune di Massarosa, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus su Via Sarzanese, la quale dista poche decine di metri dal fabbricato, la stazione ferroviaria di Massarosa-Bozzano la quale dista circa 2 km e l'ingresso autostradale di Massarosa su A11.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1797, Sub. 51, Categoria A2Valore di stima del bene: € 124.630,00

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Massarosa, agenzie: Massarosa, osservatori del mercato immobiliare OMI.

OMI (Anno 2023 - Semestre 2)

Abitazioni civili: min 1400 (euro/mq), max 1950 (euro/mq).

PREZZO DI ACQUISTO DA PARTE DELL'ECUTATO **** Omissis **** IN DATA 19/12/2014: 130.000,00 (euro) al netto dell'IVA, equivale a 2.294,79 (euro/mq).

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 14/05/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Massarosa;

Descrizione: Appartamento collocato al secondo piano di un complesso condominiale con ascensore,



avente una camera da letto, un bagno, soggiorno-cucina, balcone, due posti auto a comune;
 Indirizzo: Massarosa (LU);
 Superfici principali e secondarie: 55 mq;
 Prezzo: 140,000.00 pari a 2,545.45 Euro/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare;
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2024;
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Massarosa;
 Descrizione: Appartamento collocato al piano primo di un complesso condominiale, avente tre camere da letto, due bagni, soggiorno-cucina;
 Indirizzo: Massarosa (LU);
 Superfici principali e secondarie: 108 mq;
 Prezzo: 230,000.00 pari a 2,129.63 Euro/mq.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato

Unità immobiliare ad uso di cantina, contraddistinta con il numero di interno 12, posta al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "MEISSA", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Cantina avente una superficie di 17,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. È possibile raggiungere la cantina mediante il Sub. 65 bene ad uso comune accessibile dalla scala "D" o dal Sub. 69 bene ad uso comune riferito alla viabilità del piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1797, Sub. 152, Categoria C2Valore di stima del bene: € 7.480,00

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato

Unità immobiliare ad uso di posto auto, contraddistinto con il numero 28 nel regolamento condominiale, posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale denominato "MEISSA", elevato parte a tre e parte a quattro piani fuori terra, sito nel Comune di Massarosa, in via Papa Giovanni XXIII. Posto auto avente una superficie di 22,00 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. È possibile raggiungere il bene dall'interno del fabbricato mediante le scale ad uso comune e dall'esterno mediante rampe carrabili. Le parti comuni al piano interrato sono identificate al Sub. 69.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1797, Sub. 115, Categoria C6Valore di stima del bene: € 14.520,00

Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 1 della relazione di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, n. 13, edificio MEISSA, scala C, interno 51, piano 3	56,65 mq	2.200,00 €/mq	€ 124.630,00	100,00%	€ 124.630,00



Bene N° 2 - Magazzino Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, interno 12, piano Seminterrato	3,40 mq	2.200,00 €/mq	€ 7.480,00	100,00%	€ 7.480,00
Bene N° 3 - Posto auto Massarosa (LU) - Via Papa Giovanni XXIII, edificio MEISSA, piano Seminterrato	6,60 mq	2.200,00 €/mq	€ 14.520,00	100,00%	€ 14.520,00
Valore di stima:					€ 146.630,00

Valore di stima: € 146.630,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20%	20,00	%
Riduzione del valore del 10%	10,00	%
Regolarizzazione difformità edilizie	2000,00	€

Valore finale di stima: € 100.641,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

NOTA:

- La riduzione del valore del 20% tiene conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- La riduzione del valore del 10% tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile.

LOTTO 2



- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2

Unità immobiliare ad uso di civile abitazione, contraddistinta con il numero di interno 29, posta a piano secondo del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Abitazione avente una superficie di 74,75 mq, oltre ad ampia terrazza di 15,82 mq circa per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. L'appartamento è composto dai seguenti locali: ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con ripostiglio, stanza armadi, bagno, servizio w.c. e balcone. È possibile accedere all'immobile principale sia dalla viabilità pubblica via Aurelia Sud, sia dalla viabilità pubblica via della Vetraia, mentre all'appartamento si accede mediante scala interna a comune con le altre unità immobiliari identificata dalla lettera C (con ascensore). L'immobile è corredato da posto auto coperto sito al piano interrato (identificato come bene n. 5 nella relazione di stima), oltre che ai diritti di comproprietà pari a 25,85/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia (identificato come bene n. 6 nella relazione di stima), nonché dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione. Il condominio è ubicato in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Viareggio, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus, la stazione ferroviaria di Viareggio che dista poco più di un chilometro, la superstrada SS 1 e l'ingresso autostradale su A11 e A12.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 667, Sub. 51, Categoria A3Valore di stima del bene: € 170.925,00

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Viareggio, osservatori del mercato immobiliare OMI.

OMI (Anno 2023 - Semestre 2)

Abitazioni civili: min 1700 (euro/mq), max 2250 (euro/mq).

PREZZO DI ACQUISTO DA PARTE DELL'ECUTATO **** Omissis **** IN DATA 23/04/2014: 246.000,00 (euro) al netto dell'IVA, equivale a 3.094,34 (euro/mq).

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 02/05/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Viareggio;

Descrizione: Appartamento collocato al secondo piano di un complesso condominiale con ascensore, avente due camere da letto, un bagno, soggiorno-cucina, balcone, giardino a comune;

Indirizzo: Via Paladini, Viareggio (LU);

Superfici principali e secondarie: 78 mq;

Prezzo: 175.000,00 pari a 2,243.59 Euro/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 02/05/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Viareggio;

Descrizione: Appartamento collocato al piano primo di un complesso condominiale senza ascensore, avente due camere da letto, un bagno, soggiorno, cucina a vista, balcone, terrazza;



Indirizzo: Via della Vetraia, Viareggio (LU);
 Superfici principali e secondarie: 100 mq;
 Prezzo: 210,000.00 pari a 2,100.00 Euro/mq.

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato
 Unità immobiliare ad uso di posto auto, identificato catastalmente al Foglio 22, Mapp. 667, Sub. 67
 posto al piano interrato del fabbricato condominiale denominato "ASTARTE 1", elevato su tre piani
 fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Posto auto avente una superficie di 10,00
 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. È possibile raggiungere il bene dall'interno
 del fabbricato mediante le scale ad uso comune e dall'esterno mediante rampe carrabili. Le parti
 comuni al piano interrato sono identificate al Sub. 14.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 667, Sub. 67, Categoria C6 Valore di stima del bene: €
 5.700,00
 Si veda quanto già indicato per il medesimo paragrafo del bene n. 4 della relazione di stima.
- Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia
 Area urbana di circa 73 mq, consistente in porzione di marciapiede fronteggiante la viabilità pubblica di
 Via della Vetraia, a corredo dell'intero fabbricato denominato "Astarte 1", identificata al catasto
 fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 673, 675 graffati tra loro, sul quale l'esecutato
 possiede i diritti di comproprietà pari a 25,85/1000.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 673, Categoria F1, Graffato 675

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/F, edificio ASTARTE 1, scala C, interno 29, piano 2	79,50 mq	2.150,00 €/mq	€ 170.925,00	100,00%	€ 170.925,00
Bene N° 5 - Posto auto Viareggio (LU) - Via della Vetraia, edificio ASTARTE 1, piano Interrato	3,00 mq	2.150,00 €/mq	€ 5.700,00	100,00%	€ 5.700,00
Bene N° 6 - Area urbana Viareggio (LU) - Via della Vetraia	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 176.625,00

Valore di stima: € 176.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Riduzione del valore del 20%	20,00	%
Riduzione del valore del 10%	10,00	%
Regolarizzazione difformità edilizie	2000,00	€
Riduzione per arrotondamento	0,50	€

Valore finale di stima: € 121.637,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

NOTA:

- La riduzione del valore del 20% tiene conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- La riduzione del valore del 10% tiene conto dello stato di occupazione dell'immobile.

LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra
Unità immobiliare ad uso commerciale, contraddistinta con il numero di interno 9, posta a piano terra del fabbricato condominiale denominato "Astarte 1" elevato su tre piani fuori terra, sito nel Comune di Viareggio, in via della Vetraia. Immobile avente una superficie di 54,19 mq, per la quota 1/1 di piena proprietà di **** Omissis ****. Il negozio è composto dai seguenti locali: vano ad uso commerciale, ripostiglio e servizio w.c. con antibagno. È possibile accedere direttamente al fondo commerciale mediante ingresso posto all'esterno del fabbricato principale, raggiungibile sia dalla viabilità pubblica via Aurelia Sud, sia dalla viabilità pubblica via della Vetraia. L'immobile è corredato dai diritti di comproprietà pari a 16,54/1000 su porzione di marciapiede fronteggiante via della Vetraia (identificato come bene n. 8 nella relazione di stima), dai diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e destinazione, dall'uso esclusivo dell'area condominiale antistante censita al Mapp. 667, Sub. 6 e dall'uso esclusivo di area adibita a posto auto individuata dal numero 9 come da regolamento condominiale, censita al Mapp. 667, Sub. 84. Il condominio è ubicato in zona periferica in un'area residenziale del Comune di Viareggio, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i quali comprendono sufficienti spazi destinati a parcheggio. Il traffico nella zona è di tipo locale, sono presenti i seguenti collegamenti in vicinanza dell'immobile come: fermate di autobus, la stazione ferroviaria di Viareggio che dista poco più di un chilometro, la superstrada SS 1 e l'ingresso autostradale su A11 e A12. NOTA: Al momento del sopralluogo il vano ad uso commerciale risulta arredato con mobilia ed utensili per uso cucina.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 667, Sub. 18, Categoria C1Valore di stima del bene: € 86.704,00

Per l'individuazione del valore per unità di superficie del fabbricato si è tenuto conto dei valori forniti dall'OMI, delle condizioni di manutenzione dell'immobile, della qualità degli impianti e dei prezzi delle proposte di vendita di immobili simili in zone limitrofe. Il metodo scelto per la determinazione del valore di mercato è pertanto quello del "confronto di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Viareggio, agenzie: Viareggio, osservatori del mercato immobiliare OMI.

OMI (Anno 2023 - Semestre 2)

Negozi: min 1600 (euro/mq), max 2550 (euro/mq).

PREZZO DI ACQUISTO DA PARTE DELL'ECUTATO **** Omissis **** IN DATA 23/04/2014: 56.293,15 (euro) al netto dell'IVA, equivale a 1.042,46 (euro/mq).

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 02/05/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Viareggio;

Descrizione: fondo commerciale collocato a piano terra, avente doppio ingresso, costituito da tre locali e un bagno;

Indirizzo: Via Francesco Baracca, Viareggio (LU);

Superfici principali e secondarie: 110 mq;

Prezzo: 160,000.00 pari a 1,454.55 Euro/mq.

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare;

Data contratto/rilevazione: 02/05/2024;

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Viareggio;

Descrizione: studio/ufficio posto al piano terra, con posto auto in garage;

Indirizzo: Via della Vetraia, Viareggio (LU);

Superfici principali e secondarie: 75 mq;

Prezzo: 120,000.00 pari a 1,600.00 Euro/mq.

- **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Viareggio (LU) - Via della Vetraia
Area urbana di circa 73 mq, consistente in porzione di marciapiede fronteggiante la viabilità pubblica di Via della Vetraia, a corredo dell'intero fabbricato denominato "Astarte 1", identificata al catasto fabbricati del Comune di Viareggio al Foglio 22, Mapp. 673, 675 graffati tra loro, sul quale l'esecutato possiede i diritti di comproprietà pari a 16,54/1000.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 673, Categoria F1, Graffato 675

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Viareggio (LU) - Via della Vetraia n. 4/A, edificio ASTARTE 1, interno 9, piano Terra	54,19 mq	1.600,00 €/mq	€ 86.704,00	100,00%	€ 86.704,00



Bene N° 8 - Area urbana Viareggio (LU) - Via della Vetraia	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 86.704,00

Valore di stima: € 86.704,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20%	20,00	%
Riduzione per arrotondamento	0,20	€

Valore finale di stima: € 69.363,00

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

NOTA: La riduzione del valore del 20% tiene conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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

Capannori, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertacco David

