

TRIBUNALE DI LUCCA

Ill.mo Sig.G.D. Dott. Carmine Capozzi

OGGETTO: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

procedura di Fallimento n. 4/2022

Manè sul Mare d [REDACTED] Snc e dei [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il curatore: Rag. Tiziana Granucci

La sottoscritta Dott.ssa Ludovica Ricottone nata a Torino (TO) il 15.01.1985 libera professionista con studio in Viareggio Via M. Coppino, 283, iscritta all'ordine degli agronomi riunito di Pisa, Lucca e Massa al n.794, ha avuto incarico dalla S.V. di effettuare una stima dei beni immobili di cui alla procedura di fallimento in oggetto, a seguito di istanza del curatore N. 010 del 26/05/2022.

PREMESSO

Che a seguito dell'incarico ricevuto la scrivente effettuava accertamenti vari, accessi in loco e presso l'ufficio edilizia ed urbanistica e l'ufficio per le Concessioni comunali del Comune di Viareggio, oltre a prendere visione dei registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, dell'Ufficio del Registro e dell'Ufficio Tecnico Erariale di Lucca, raccogliendo ogni utile elemento per riferire in merito ai vari quesiti posti.

Che dall'esame delle trascrizioni pro e contro è emerso che la Manè sul mare di [REDACTED] snc risulta titolare di diritti immobiliari sul seguente bene immobile sito nel Comune di Viareggio (LU):

1- Diritti di 1/1 della Proprietà superficiaria su fondo commerciale ad uso ristorante, ubicato in Comune di Viareggio in viale Europa n.37 e censito nel Catasto Fabbricati del comune di Viareggio nel Foglio 28, particella 61, sub. 2.

Che dalle indagini eseguite presso i vari uffici competenti e dagli accessi sui luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha acquisito sufficienti elementi per riferire sui quesiti assegnati a cui risponde come appresso indicato:

RELAZIONE

1- Diritti di 1/1 della proprietà superficiaria su fondo commerciale ad uso ristorante, ubicato in Comune di Viareggio, viale Europa n.37, della superficie commerciale complessiva di mq 186,00.

• **Descrizione**

Il fabbricato, in diritto di superficie, insiste su appezzamento di suolo arenile in concessione del Comune di Viareggio per una superficie di mq 850,00.

Trattasi di fabbricato ad uso ristorante, elevato su un unico piano fuori terra, con annesso gazebo attrezzato e resede ad uso ingresso, viabilità, parcheggio e spazio attrezzato- giardino.

In particolare, l'unità immobiliare risulta così composta:

Ampia sala ristorante con angolo bar, dotata di ingressi mediante porte vetrate, servizi igienici composti da tre w.c., di cui un w.c. disabili, due antibagni e un disimpegno. La parte relativa al personale è composta da: cucina dotata delle adduzioni necessarie, zona lavaggio stoviglie,

dispensa, w.c. per il personale, antibagno, spogliatoio e disimpegno, per una superficie lorda di mq. 164,00 circa.

È corredato da resede perimetrale parzialmente delimitata da staccionata in legno, all'interno della quale insiste un ampio gazebo in legno, di forma regolare adibito a zona pranzo, zona parcheggio, oltre viabilità di accesso al parcheggio e camminamenti con marciapiedi.

• **Caratteristiche costruttive e rifiniture**

Il fabbricato principale presenta pianta rettangolare e Superficie Esterna Lorda (SEL) di circa mq 164,00, si eleva su pilastri portanti in legno con tamponatura in muratura ordinaria e rivestimento in legno (con cappotto perimetrale), copertura a capanna, struttura con travi e travicelli in legno, canale e discendenti in rame, altezza interna max m. 3,95 e h. int. min m. 2,60.

I pavimenti sono in travoni di legno nella sala, in ceramica monocottura negli ambienti cucina e spogliatoio così come il rivestimento delle pareti, in mosaico ceramica nei pavimenti e pareti dei bagni.

Il gazebo presenta pianta rettangolare e Superficie Esterna Lorda (SEL) di circa mq 63, ha struttura portante e copertura in legno con tamponature laterali in graticciati di legno, tetto a capanna (h. int. max m 2,55 – h. int. min m. 2,05), pavimento in autobloccanti e marciapiedi di collegamento dello stesso con quello del fabbricato principale in gres porcellanato.

Sull'esterno: accesso principale al ristorante sul lato viale Europa con cancello in legno, marciapiede intorno all'immobile in mattonelle di gres porcellanato, passo lato Massa e parcheggio lato monti- Massa in

ghiaia, presenza di punti luce bassi per l'illuminazione esterna perimetrale nella zona attigua al ristorante (plafoniera e palo in vetroresina)

Giardino: siepi di pittosporo su tre lati perimetrali del lotto su cui insiste l'immobile tranne quello che guarda i monti dove è posizionata invece attigua al prato; arbusti isolati sul lato sinistro e su quello destro nella zona destinata al giardino; tappeto erboso attorno all'immobile lungo il perimetro lato Pisa ed uno di dimensioni maggiori lato Massa, attorno al gazebo.

Impianti: vano tecnico per i contatori (di mq 1,53 di altezza media di ml 1,25) sul viale Europa. È presente impianto a gas metano solo ACS e utenze cucina, non è presente impianto di riscaldamento/raffrescamento.

L'immobile è stato costruito nel 1992 e ristrutturato nel 2012.

I beni presentano un mediocre stato di manutenzione, in particolare le tamponature esterne ed interne, il pavimento in legno necessitano di manutenzione ordinaria (trattamento protettivo agenti meteorici esterni, lucidatura).

- **Confini**

Confina con viale Europa, particelle 160, 135, 137 e 136, salvo se altri o come meglio di fatto.

- **Catasto**

L'immobile in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al conto della Società Manè sul Mare [REDACTED] per la proprietà superficiale 1/1 e al Comune di Viareggio per la proprietà dell'area ed è individuato al foglio 28, particella 61, sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 140 mq,

superficie catastale totale mq 265,00, rendita 4.584,07 euro, indirizzo catastale: viale Europa, n. 37, piano T.

Ai fini della storia catastale ventennale dei beni si precisa che il mappale 61 sub 2 deriva dal mappale 61 sub 1 a seguito della variazione per ampliamento del 13/11/2012 protocollo n. LU0198399 (n. 62967.1/2012), a sua volta il mappale 61 sub 1 deriva dal mappale 61 a seguito della variazione per ampliamento del 13/12/2000 protocollo n. 260217 (n. 6448.1/2000), a sua volta il mappale 61 deriva da costituzione dal 17 febbraio 1992.

- **Inquadramento urbanistico**

L'immobile ricade in area soggetta a Vincolo Paesaggistico ed Ambientale ex D.Lgs 42/2004, nonché ai vincoli derivanti dal Piano Territoriale dell'ente Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e pertanto disciplinato dallo specifico Piano di Gestione dell'Ente Parco. In particolare, nel Piano di gestione Tenuta di Borbone e Macchia Lucchese il fabbricato è ubicato in area contrassegnata dalla sigla VI 17 nel progetto di arredo urbano per la sistemazione di aree comunali sul Viale Europa e nelle Pinete comunali di levante e ponente (tavola 2A), per la quale è stata approvata la variante del II Piano di Gestione Tenuta Borbone - Macchia Lucchese, le cui Norme Tecniche di Attuazione sono state approvate con Delibera del Consiglio Direttivo n. 53 del 27/04/2009. Ogni titolo edilizio deve essere preventivamente approvato dall'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli al fine del rilasciato nulla osta paesaggistico.

La concessione di arenile comunale con cui è in essere in diritto di superficie per l'immobile è disciplinata dal "Capitolato delle Concessioni Comunali per gli arenili di Ponente e di Levante e delle

aree delle pinete di Ponente e di Levante" approvato con delibera del Consiglio Comunale di Viareggio n 42 del 28/06/2011, modificato con deliberazione CC n. 18 del 19/03/2018 e C.C. n. 8 del 25/02/2019 (Allegato 3). Nel caso di specie, si evidenzia che le vendite forzose sono regolamentate dall'art. 18, che per completezza si riporta:

[...] ART. 18 - VENDITA DEGLI EDIFICI IN GIUDIZIO DI ESPROPRIAZIONE (art. 555 e segg. C.p.c.)

- 1) *"In caso di espropriazione forzata delle costruzioni di proprietà del concessionario, da parte di terzi creditori, l'aggiudicatario non subentra, de jure, nella titolarità della concessione.*
- 2) *Colui che risulta aggiudicatario all'asta, relativa all'immobile oggetto del giudizio di espropriazione, dovrà offrire il bene all'Amministrazione Comunale per l'esercizio della prelazione alle medesime condizioni di aggiudicazione, seguendo il procedimento di cui all'art. 8 del presente capitolato.*
- 3) *Il nuovo proprietario è parificato ad ogni effetto all'acquirente di immobili insistenti sulle aree date in concessione, ed è tenuto a svolgere gli adempimenti previsti a carico dell'acquirente dal presente regolamento. "*

Qualora il Comune di Viareggio dovesse rinunciare al diritto di prelazione, dovrà essere presentata richiesta di voltura della concessione "inter vivos", che prevede il pagamento da parte del nuovo concessionario di una somma unatantum a fondo perduto pari a 4 annualità del canone di concessione corrente (art. 8 Capitolato delle concessioni comunali).

Alla data di stima (anno 2022), il canone di concessione ammonta ad € 4.419,00, e di conseguenza la somma una - tantum che il nuovo

aggiudicatario dovrà versare a fondo perduto all'Ente è di complessivi € 17.652,00. Si specifica che l'importo effettivo del canone sarà quello aggiornato sulla base ISTAT e vigente alla data di stipula della nuova concessione.

- Titoli edilizi rilasciati

Per l'unità immobiliare in oggetto risultano i seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n 611/1999

rilasciata dal Comune di Viareggio in data 07/12/999 e successive varianti n 719 del 13/11/2000 e n 738 del 20/11/2000, con cui veniva autorizzata la ristrutturazione del fabbricato. Per detti lavori è stata depositata in data 18/12/2000 con il n 40.133, l'ultimazione dei lavori - certificato di conformità, resa ai sensi dell'art. 11 della L.R. n 52/99. Sempre in data 18/12/2000 con il n 40.135 di protocollo, viene depositato il Certificato di Agibilità, reso ai sensi dell'allora vigente L.R. n 52/99, tutti gli atti autorizzativi sopra elencati sono stati preventivamente approvati dall'ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, che ha rilasciato nulla-osta paesaggistico per ogni titolo edilizio.

Concessione Edilizia n 87/2002

rilasciata dal comune di Viareggio in data 11/03/2002, con cui veniva autorizzata la costruzione di due magazzini annessi al ristorante, da costruire all'esterno, in prossimità dell'angolo nord- est del fabbricato.

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 185

rilasciata dal Comune di Viareggio in data 11/11/2002 con cui veniva sanata la costruzione di un gazebo di circa mq 48,00 posizionato nel resede di pertinenza, composto da struttura in legno poggiata su

autobloccante e coperta da telo in pvc dotata di 4 coperture di uguale misura, costituite da teli plastici.

Permesso di Costruzione n 505/2004

rilasciato dal Comune di Viareggio in data 29/09/2004 con il quale veniva autorizzata la costruzione di una veranda a carattere stagionale da costruire a nord ovest del ristorante. La costruzione non è stata realizzata e non risultavano versati gli oneri dovuti al Comune di Viareggio e quindi è decaduta. Da notare la comunicazione scritta del Comando Polizia Municipale del 21/12/2005, prot. int n° 94.766/2005 indirizzata al responsabile dell'ufficio Edilizia Privata, con la quale, a seguito di accertamenti effettuati, veniva data comunicazione della mancata costruzione della struttura; con la stessa comunicazione si segnalava anche la difformità relativa alla costruzione del gazebo.

C.E. in Sanatoria n. 45/2014 (ai sensi della LR Toscana n. 53 del 20/10/2004)

rilasciata dal Comune di Viareggio in data 29/05/2014 alla società [REDACTED] - "ristorante Manè sul mare, viale Europa 37", per lavori di lieve slittamento planimetrico, modifiche sistemazioni esterne, variazione della sagoma e diminuzione superficie e volume.

Con detta sanatoria vengono regolarizzate le difformità a carico di distribuzione interna e plani- volumetriche ristorante distanze da limite lotto da elaborato grafico di C.E., modifiche sagoma copertura gazebo e diverso ingombro planimetrico del gazebo, diversa posizione sul lotto e discordanze planimetriche ripostiglio. Tutti gli atti autorizzativi sopra elencati sono stati preventivamente approvati dall'Ente Parco

Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli che ha rilasciato
nulla-osta paesaggistico per ogni titolo edilizio.

**Conformità edilizia e urbanistica (D.P.R. n. 380 del 2001, LR
65/2014)**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultimo titolo
edilizio rilasciato, ovvero la citata Concessione Edilizia in Sanatoria n.
45 del 29/05/2014, non sono emerse differenze nelle misure
planimetriche e nelle altezze interne. L'immobile risulta pertanto
conforme.

Conformità Catastale:

L'ultima planimetria catastale di Ampliamento del 13/11/2012 protocollo
n. LU0198399 in atti in pari data (n. 62967.1/2012), rappresenta l'unità
immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione. L'immobile risulta
pertanto conforme.

La mappa catastale, nel così detto formato "webgis", da un esame
a vista, per quanto attiene al fabbricato oggetto di perizia, parrebbe
corrispondere allo stato dei luoghi; si sottolinea comunque come la CTU
non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di
confine o il posizionamento in mappa del fabbricato.

Provenienza

- 1) La piena proprietà superficiaria sul bene in oggetto è pervenuta alla
"Manè sul Mare di [REDACTED] per atto di
mutamento della denominazione sociale ai rogiti del notaio Giovanni
Simonelli di Viareggio in data 12/12/2012 rep. 21241/14097,

trascritto a Lucca il 18/12/2012 al n. 12237 di reg. part. dalla società
[REDACTED] con sede in
Viareggio, cf 02212280461.

La società fallita è nel possesso del diritto di superficie in forza
di atto di Concessione di arenile comunale ai rogiti del Segretario
Comunale del Comune di Viareggio di cui al Rep. 28744 stipulato in
data 16/07/2014 e registrato a Viareggio in data 30/07/2015. La
concessione originaria, intestata alla Società [REDACTED]

[REDACTED] è stata volturata dalla alla Manè sul Mare
di [REDACTED] con Determinazione n 1007
del 18/07/2011 registro generale delle determine del Comune di
Viareggio. La durata prevista dall'atto di Concessione è stabilita in
anni 6 a decorrere dal 01/01/2012, rinnovabile per uguale periodo a
norma dell'art. 12 del Capitolato delle Concessioni Comunali, con
scadenza rinnovabile al 31/12/2023.

2) Nella Società [REDACTED]

come sopra generalizzata, la piena proprietà superficiaria sul bene in
oggetto è pervenuta per decreto di trasferimento del Tribunale di Lucca
in data 18/10/2011 n. 10671, trascritto a Lucca il 25/10/2011 al n.
10834 reg. part. e successivo decreto a rettifica del 16/12/2011 n. 1049,
trascritto a Lucca il 27/12/2011 al n. 13360 reg. part dalla società "La
Cabina S.A.S. di Mariotti A. & C" con sede in Viareggio, cf
01751430461.

3) Nella Società [REDACTED]

come sopra generalizzata, il diritto di superficie nel solo terreno sul quale è stato
edificato il fabbricato in oggetto è pervenuta per atto di concessione di
arenile comunale emessa dal Comune di Viareggio in data 17/11/2000

al n. 21968, trascritto a Lucca il 14/12/2000 al n. 12592 reg. part. dal Comune di Viareggio con sede in Viareggio, cf 00274950468.

4) Nel Comune di Viareggio, la piena proprietà sul terreno è pervenuta per titoli anteriori al ventennio.

STIMA

- **Descrizione del criterio e del metodo di stima utilizzato:**

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni si identifica con il valore di mercato degli stessi e più precisamente con i più probabili valori venali attribuibili agli immobili da ordinari compratori od ordinari venditori, in una libera contrattazione.

La procedura estimativa può essere effettuata con il metodo analitico o sintetico comparativo. La procedura sintetica, adottata anche nella fattispecie, viene desunta per comparazione diretta di valori di parametri unitari, rilevati su beni di analoghe caratteristiche nel mercato immobiliare della zona ed in tempi coevi a quelli in esame. È fondamentale, pertanto, che vengano eseguite esaurienti indagini di mercato e dei rapporti che il mercato ha con i parametri di riferimento.

- **Fonti di informazione:**

La ricerca di mercato ha condotto all'individuazione di quattro immobili di confronto, desunti da contratti di compravendita riferiti alla piena proprietà di fabbricati commerciali localizzati nel foglio catastale 27, adiacente a quello in cui è localizzato il bene da stimare, nel medesimo quartiere della Darsena di Viareggio.

I valori unitari desunti dai contratti di compravendita relativi agli immobili di confronto sono stati confrontati con i valori pubblicati sulla

"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio" (OMI), per la zona "D1 - Periferica/DARSENA, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA, EX CAMPO D'AVIAZIONE", con riferimento al 2° Semestre 2021.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Ufficio del Registro di Viareggio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca, Ufficio Tecnico di Comune di Viareggio, Osservatorio del Mercato Immobiliare Banca Dati OMI - Agenzia delle Entrate

- **Stima del V0 e del Diritto di superficie**

Per la stima del diritto di superficie, al valore desunto dalla stima sintetico comparativa della piena proprietà del bene sono stati detratti i necessari aggiustamenti per tener conto dell'incidenza dell'area (V0) sul valore del fabbricato. Il valore dell'area (V0) è stato quantificato come l'accumulazione ad oggi dei canoni annui dovuti dal concessionario dell'area (Bf), secondo la formula dell'estimo $V_m = B_f / i$, sommato alla quota una Tantum, pari a quattro annualità a fondo perduto, che il nuovo concessionario dovrà versare al Comune per il subentro. Nella formula sopra riportata è stato applicato un tasso di investimento per gli affitti del 5%, desunto come rapporto tra i valori centrali OMI nella zona D1 riferiti alle compravendite di immobili commerciali e quelli riferiti ai canoni locativi, riportati all'anno.

Il valore risultante della detrazione è di € 106.032,00 (V0).

N.B. Il calcolo della detrazione è riferito al canone di concessione per l'anno 2022. Il canone effettivo sarà quello vigente alla data del

subentro e dovrà essere aggiornato all'indice ISTAT del mese di dicembre.

• Osservazioni del mercato immobiliare:

◦ Comparativo 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/06/2019

Fonte di informazione: atto Notaio Carlo Frati rep. 8239/ racc. 6575

Descrizione: **piena proprietà** su fondo commerciale posto al Piano terra del Palazzetto dello Sport denominato "Paolo Barsacchi", costituito da unico locale bar, ripostiglio, antibagno e w.c., corredato da resede esclusivo.

Indirizzo: Viareggio (LU), via Luigi Salvatori snc

Superfici principali e secondarie: 123 mq

Prezzo: 300.000,00 pari a **2.439,02 Euro/mq**

◦ Comparativo 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/06/2019

Fonte di informazione: atto Notaio Vincenzo De Luca rep. 48422 racc. 17122.

Descrizione: **piena proprietà** su unità immobiliare ad uso negozio, dislocata su due livelli collegati tra loro da scale interne, composta da vano deposito e retrostante ripostiglio al piano seminterrato e da unico ampio vano destinato alla vendita, organizzato mediante moduli d'arredo e retrostante w.c. al piano terra.

Indirizzo: Viareggio (LU), via dei Pescatori 9/A

Superfici principali e secondarie: 147 mq

Prezzo: 300.000,00 pari a **2.040,82 Euro/mq**

o Comparativo 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/01/2021

Fonte di informazione: atto Notaio Antonio Palladini rep. 29794 racc. 4289.

Descrizione: **piena proprietà** su unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte di un più ampio fabbricato elevato a tre piani fuori terra, posta al p.t., composta da un vano ad uso negozio, spogliatoio, locale doccia, antibagno, w.c. e soppalco, corredata da piccola resede esclusiva sul retro.

Indirizzo: Viareggio (LU), via Virgilio 182

Superfici principali e secondarie: 102 mq

Prezzo: 144.000,00 pari a **1.411,76 Euro/mq**

o Comparativo 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2021

Fonte di informazione: atto Notaio Gaudiano Anna rep. 43050 racc. 17494.

Descrizione: **piena proprietà** su unità immobiliare ad uso commerciale, ubicata al piano terra, avente accesso diretto da Via Virgilio, e così composta: un vano principale adibito a negozio, due vani secondari adibiti a retro-negozio, un ripostiglio ed un w.c.

Indirizzo: Viareggio (LU), via Virgilio 166

Superfici principali e secondarie: 46 mq

Prezzo: 70.000,00 pari a **1.521,74 Euro/mq**

Altre osservazioni di mercato

14

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate, Comune di Viareggio zona OMI

"D1 - Periferica/DARSENIA, ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA,
EX CAMPO D'AVIAZIONE", Settore Commerciale. Anno 2021 -
Semestre 2

Valore minimo: 1.750,00 - Valore massimo: 2.650,00

- **Valutazione (valore di Mercato)**

In relazione a quanto sopra riportato da indagini svolte sul mercato immobiliare della zona su beni di analoghe caratteristiche, risulta che i prezzi medi di mercato, oscillano da €/mq. **1.411,76** a €/mq. **2.439,02** di superficie coperta.

In considerazione di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte, si ritiene di attribuire un valore di mercato pari a €/mq. **1.947,37** di superficie coperta, attribuendo indice 1 per il fabbricato principale ed apportando gli opportuni coefficienti correttivi per le restanti parti a corredo dell'immobile.

Pertanto la piena proprietà del bene corrisponde ai seguenti valori di stima:

- **Edificio commerciale ad uso ristorante (piena proprietà)**

Edificio principale

€/mq. 1.947,37 x mq. 164,10 = €. **319.563,40**

- **Accessori (piena proprietà)**

Gazebo

€/mq. 1.947,37 x mq. 62,90 * 0,35 = €. **42.871,35**

Resede

€/mq. 1.947,37 x mq. 842,19 * 0,02 = €. **32.801,11**

Totale Valore di mercato piena proprietà: € 395.235,88.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE PER LA STIMA
DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Detrazione del valore del terreno (V0) per il calcolo del diritto di
superficie (al netto della somma che l'aggiudicatario dovrà pagare al
Comune per la concessione dell'area)

V0 = € -106.032,00 (vedasi paragrafo "Inquadramento urbanistico")

Totale: € 395.235,88 – € 106.032,00

Totale € 289.203,88.

Valore dei diritti di 1/1 del Diritto di superficie spettanti al
fallito

VALORE ARROTONDATO.. € 289.200,00

CODICE FISCALE E DATI ANAGRAFICI DEL SOGGETTO FALLITO

Manè sul Mare di [REDACTED] con sede in
Viareggio (LU), Viale Europa n. 37, PI 02212280461 ed in estensione
dei soci illimitatamente responsabili:



TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame dei registri della Conservatoria RR.II. di Lucca alla data
attuale il bene immobile descritto risulta legittimamente intestato al
fallito per i diritti a lui spettanti, si elencano di seguito le trascrizioni ed
iscrizioni nel ventennio riferite alla Manè sul Mare di [REDACTED]



Trascrizioni**1- Trascrizione n. 7569 del 02/07/2019**

Verbale di pignoramento immobiliare emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Lucca in data 18/06/2019 n 3160 a favore della Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana Credito Cooperativo Soc. Coop. e contro la società Manè sul Mare di [REDACTED] con sede in Viareggio, codice fiscale 02212280461, gravante la proprietà superficiale sul bene in oggetto.

NB L'immobile è stato oggetto della procedura esecutiva immobiliare RGE n 181/2019 pendente presso il Tribunale di Lucca sino al 09.04.2022, data in cui il Giudice delle Esecuzioni ne ha dichiarato l'improcedibilità, su istanza del curatore.

2- Trascrizione n.1527 del 03.02.2022

Sentenza di Fallimento del Tribunale di Lucca n. 4/2022 del 17.01.2022 Rep. n. 10/2022 Trascritta a Lucca il 03.02.2022, RG 1527 RP 1140, gravante i diritti di 1/1 della proprietà superficiale sul fondo commerciale ad uso ristorante/pizzeria in oggetto; a favore della massa dei creditori del fallimento Manè sul Mare di [REDACTED]

Iscrizioni**- iscrizione n. 43 del 05/01/2012**

Ipoteca volontaria attiva, di Euro 420.000,00 a garanzia della somma capitale di Euro 210.000, derivante da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 29/12/2011 rep n. 146141/31110 a favore della Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] snc, con sede in Viareggio.

Formalità gravante la proprietà superficiaria sull'immobile in oggetto.

- Iscrizione n 2160 del 20/09/2017

Ipoteca per ruolo e avviso di addebito esecutivo di Euro 79.341,80 a garanzia della somma di Importo capitale Euro 39.670,90 emessa da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 20/09/2017 n. 805 a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma e contro la società Manè sul Mare di [REDACTED] snc, con sede in Viareggio, c.f. 02212280461. Formalità gravante la proprietà superficiaria sull'immobile in oggetto.

- iscrizione n. 1214 del 29/05/2018

Ipoteca per ruolo e avviso di addebito esecutivo di euro 134.864,96 a garanzia della somma di Importo capitale Euro 67.432,48, emessa da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 29/05/2018 n.964 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma e contro la società Manè sul Mare di [REDACTED] con sede in Viareggio, c.f. 02212280461. formalità gravante la proprietà superficiaria sull'immobile in oggetto.

Quanto sopra in adempimento all'incarico ricevuto, rassegno alla S.V.

Viareggio 04/07/2022

IL C.T.U.

Dott.ssa.agr. Ludovica Ricottone