

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreucci Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Società con sede in [REDACTED] -

Sostituito in data 15.01.2025 da [REDACTED], per mezzo della procuratrice speciale [REDACTED]
[REDACTED] con atto di intervento ex art. 111 c.p.c., a seguito di cessione del credito.

contro

[REDACTED]

nato a [REDACTED], Codice fiscale: [REDACTED], residente a [REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	5
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	13
Precisazioni	16
Patti	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	21
Caratteristiche costruttive prevalenti	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	28
Vincoli ed oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti	30
Riepilogo bando d'asta	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2024 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	Errore. Il segnalibro non è definito.

All'udienza del 04/01/2025, il sottoscritto Geom. Andreucci Federico, con studio in Via Di Tiglio, 494, 55100 Lucca Lu, Italia - 55100 - Lucca (LU), email andreuccifederico@libero.it, PEC federico.andreucci@geopec.it, Tel. [REDACTED], Fax 0583 496159, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità Immobiliare ad uso abitativo elevata a due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, costituita da porzione Nord-Ovest di villetta di tipo Quadri – Familiare, ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore via Buonarroti, nc. 75, edificio 1, piano Int-T-1: ubicata in contesto residenziale di facile accesso e con parcheggio pubblico posto nelle vicinanze.

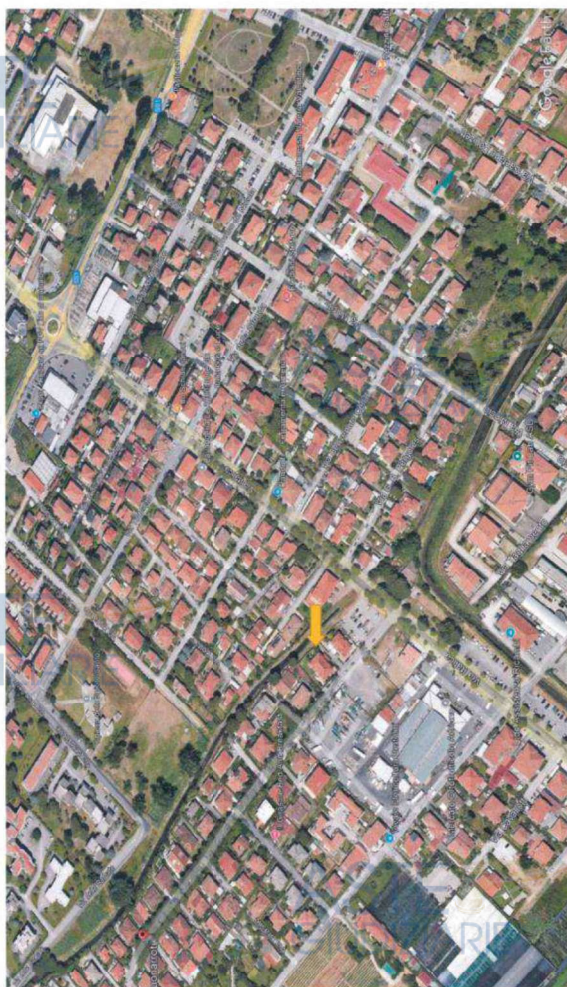


FOTO AEREA DEL CONTESTO



Vista panoramica dall' U.I. rivolta verso ovest

Unità Immobiliare ad uso abitativo, elevata a due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, costituita da porzione Nord-Ovest di villetta di tipo Quadri-Familiare, ubicata a Camaione (LU) - Lido di Camaione via Buonarroto nc. 75, edificio 1, piano Semint-T-1, corredata da giardino privato sui due lati liberi dell'edificio, ed accessibile da Via Buonarroto a mezzo passo comune con altre U.I. del contesto.



Ingresso da Via Buonarroto



La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

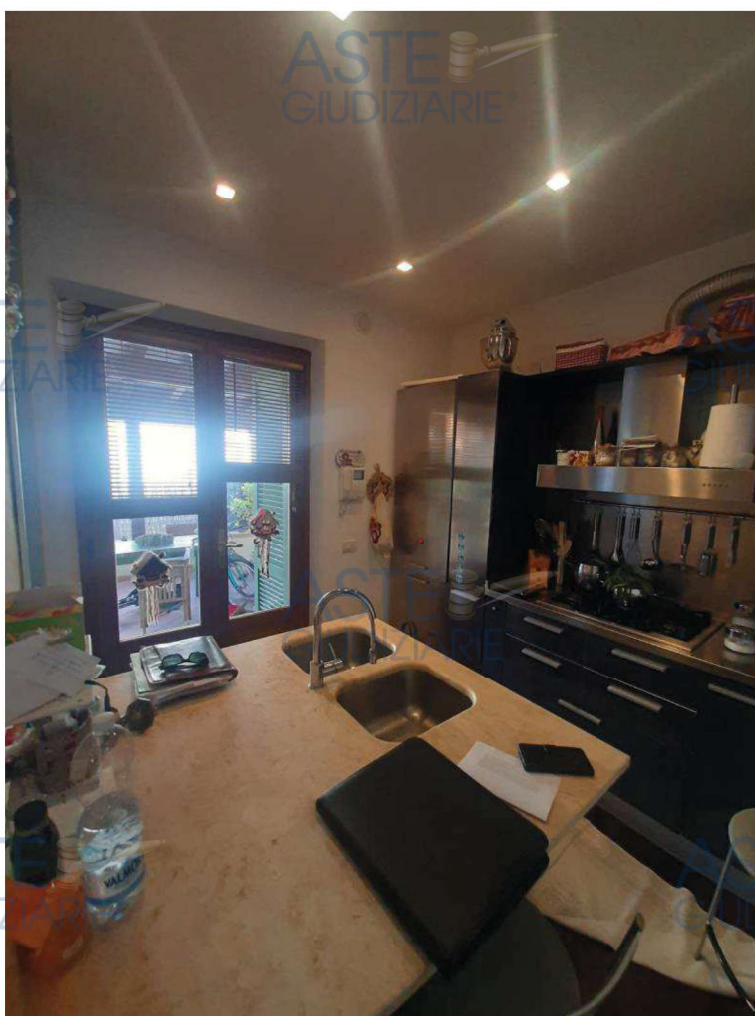
Bene N° 1 - Unità Immobiliare ad uso abitativo costituita da porzione Nord-Ovest di villetta di tipo Tri - Familiare, ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore via Buonarroti nc. 75, edificio 2, piano Int-T-1, elevata a due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, corredata da giardino privato recintato e posto sui due lati liberi dell'edificio, accessibile da Via Buonarroti a mezzo passo comune con altre U.I. del contesto. Risulta composta da ingresso-soggiorno, zona cottura (sup. 4,90), w.c. oltre a vano scala al piano Terreno: al piano seminterrato, ampio vano destinato a cantina, ma di fatto in uso a soggiorno, antibagno, w.c. e ripostiglio sotto scala: disimpegno, camera matrimoniale con accesso a balcone, camera singola con balcone, bagno e vano armadi al piano Primo: sottotetto accessibile a mezzo di botolo interna, al piano sovrastante. Corredata da porticato in legno a copertura del terrazzo accessibile dalla cucina, da piccola balcone antistante l'ingresso, nonché da giardino privato posto sui due lati liberi dell'edificio.



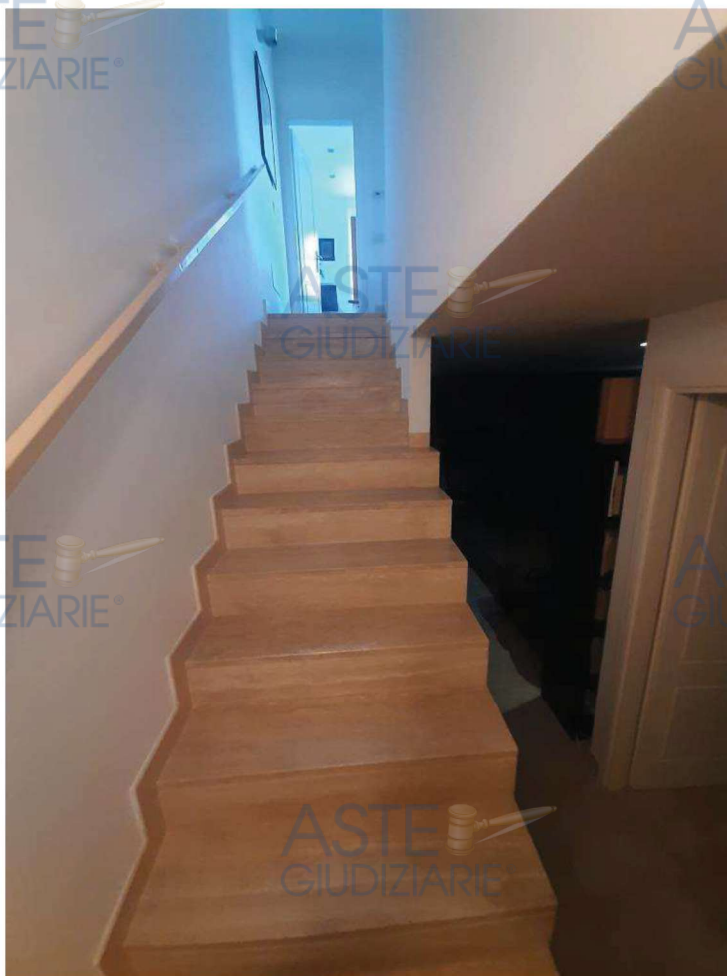
Soggiorno d'ingresso



Soggiorno d'ingresso



Angolo cottura



Scala di accesso al piano seminterrato



Locale soggiorno posto al piano seminterrato – indicato come cantina negli elaborati grafici del Comune di Camaione e nella planimetria catastale



Servizio igienico



Camera piano Primo



Vano armadi piano Primo



Camera piano Primo



Bagno piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted] nato a [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
residente a [redacted]
[redacted]

Da Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Camaione in data [redacted] il signor [redacted] risulta aver contratto matrimonio in [redacted] con la sig.ra [redacted], nata a [redacted]; da estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di [redacted] risulta che i predetti hanno scelto il regime [redacted]

CONFINI

Via Buonarroti, beni Comune di Camaione, mappale 3040 sub. 4, mappale 3040 sub. 6, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	T- 1
Abitazione	38,00 mq	45,00 mq	0,70	31,50 mq	2,40 m	Interrato
balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	T-1
Sottotetto	30,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	0,00/0,90 m	sottotetto
Porticato/loggia	12,00 mq	14,00 mq	0,40	5,60 mq	0,00 m	T
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,05	5,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Costituzione del 14/07/2003 Pratica n. 158380 in atti dal 14/07/2003

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	3040	5	1	A2	6	7 vani	126 mq	573,01 €	S1-T-1	



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca**

Dichiarazione protocollo n. 000158380 del 14/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Camaione**

Via Buonarroti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **43**

Particella: **3040**

Subalterno: **5**

Compilata da:
Bertola Barbara

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Lucca**

N. **1482**

Scheda n. **1** Scala **1:200**



Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2025 - n. T343423 - Richiedente: NDRFRC65R07E715W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2025 - Comune di CAMAIONE(B455) - < Foglio 43 - Particella 3040 - Subalterno 5 >
VIA MICHELANGELO BUONARROTI Piano S1 - T-1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per la mancanza del porticato e per la diversa distribuzione degli spazi interni; la ditta catastale risulta coerente.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere alla presentazione di idonea variazione catastale per la quale si prevede un costo complessivo di €. 1.000,00 comprensivo di diritti, sanzioni ed onorari professionali.

PRECISAZIONI

LIMITI DELLE VERIFICHE - avvertenze per l'aggiudicatario:

In relazione all'incarico ricevuto ed alle varie situazioni descritte, il sottoscritto precisa che nello svolgimento dell'incarico esistono dei limiti nelle verifiche, per la necessità di specifici accertamenti anche invasivi dell'immobile oggetto di esecuzione, per la redazione di specifiche pratiche da presentare ai competenti Uffici preposti alle idonee istruttorie, e come in appresso descritte:

- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate all'accertamento della presenza di materiale inquinante, tale da determinare contaminazione ai sensi e per gli oggetti delle norme contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati dall' Art. 1 D.M. 234/01/2008 n. 37) ed in particolare la conformità degli stessi o parte degli stessi, peraltro dotati di certificazione come nella presente indicato;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'immobile, né verifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi;
- non sono state eseguite verifiche di legittimità dei vari titoli edilizi rilasciati;
- non sono state eseguite verifiche geologiche o geotecniche dei terreni di sedime dell'immobile;
- non sono state eseguite verifiche dell'impianto di smaltimento dei liquami;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi - D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2016, LRT. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni;
- non sono state eseguite verifiche in ordine al rispetto delle norme di cui alle costruzioni in zona sismica;

SPESE - Relativamente alle indicazioni fornite nel quadro conformità edilizia e della eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, in considerazione delle limitazioni delle indagini esposte, il sottoscritto riferisce della pratica impossibilità di fornire un quadro preciso, dettagliato ed esaustivo, essendo soggetto a valutazioni di carattere discrezionale, unicamente di competenza degli Enti preposti al rilascio dei relativi titoli, autorizzazione specifiche e nulla osta, che secondo normale procedura, rimandano ogni decisione all'esito di istruttorie conseguenti alla presentazione di istanze complete di documentazioni tecniche, non contemplate dall'incarico ricevuto; stante ciò, quanto contenuto nella presente consulenza deve intendersi formulato in termini orientativi sommari, relativamente agli importi economici di qualsiasi natura, spese, organizzazioni e programmazioni, anche per rimesse in pristino, che restano pertanto a carico dell'aggiudicatario.

PATTI

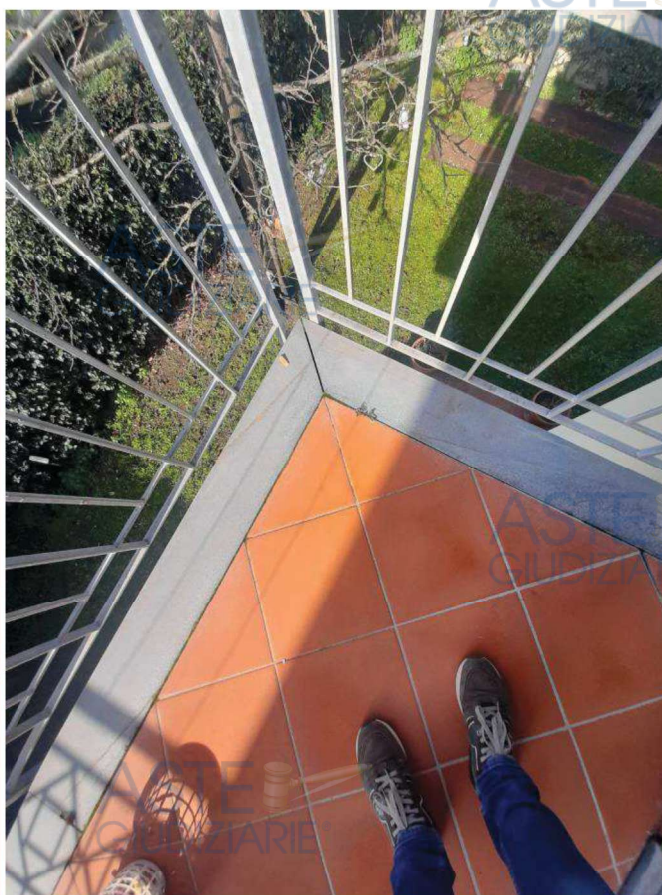
Nessun patto da richiamare

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo buono, salvo alcune criticità riconducibili all'uso ed alla vetusta delle impermeabilizzazioni.



Camminamento resede esclusiva



Foglio 43 mappale 3040 sub. 8 - Bene comune non censibile resede comune ai sub. 1-2-3-4-5-6-7
Si allega elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Bertola Barbara
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Lucca** N. **1482**

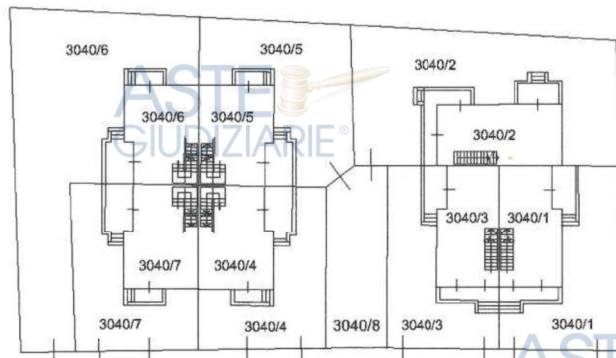
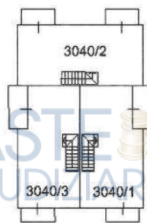
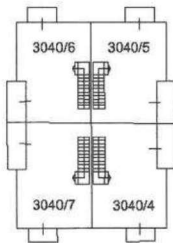
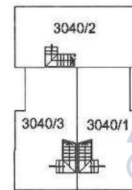
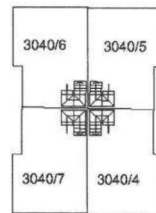
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Comune di **Camaione**Sezione: Foglio: **43**Particella: **3040**

Protocollo n. 000158380 del 14/07/2003

Tipo Mappale n. **4301** del **18/06/2003**

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : **500****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SEMINTERRATO**

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/01/2025 - Comune di CAMAIONE (P455) - < Foglio 43 Particella 3040 >

Ultima planimetria in atti

Data: 08/01/2025 - n. T272844 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAMAIORE		43	3040	142001	18/06/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	VIA BUONARROTI		T-1 - S1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	VIA BUONARROTI		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - RESEDE COMUNE AI SUB.1-2-3-4-5-6-7

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta soggetto a tutte le servitù derivanti dall'atto di provenienza e quelle derivate dalla costruzione e dallo stato di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura verticale mista, cls nella parte interrata e muratura ordinaria nella parte in elevazione fuori terra, intonacata su entrambe le facciate; copertura in latero-cemento con manto di copertura in cotto; infissi esterni in legno con vetro camera, dotati di persiane in legno; pavimentazioni interne in gress, parquet nelle camere, servizi igienici completi di sanitari e rubinetterie con doccia e cabina doccia e vasca; infissi interni in legno tamburato; impianto termico alimentato a metano, con caldaia ed elementi radianti in alluminio; impianto elettrico funzionante dotato di certificazione di conformità

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo eseguito in data 18/02/2025 l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2023 al 14/03/2025	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	22/09/2003	24645	36385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	24/09/2003	16362	10951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	23/09/2003	1948	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 16870**Registro particolare n. 12812 Presentazione n. 1 del 10/10/2024**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 17/09/2024 Numero di repertorio 4098/2024

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 059 90462

Sede LUCCA (LU)

Dati relativi alla convenzione

Specie [REDACTED]

Descrizione [REDACTED]

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B455 - CAMAIORE (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 3040 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza -

Indirizzo FRAZ. LIDO DI CAMAIORE VIA MICHELANGELO BUONARROTI N. civico 75

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B455 - CAMAIORE (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 3040 Subalterno 8

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo FRAZ. LIDO DI CAMAIORE VIA MICHELANGELO BUONARROTI N. civico 75

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di - Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETÀ'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ISCRIZIONI

Nota di iscrizione

Registro generale n. 16363

Registro particolare n. 3554 Presentazione n. 85 del 24/09/2003

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione

Data Numero di repertorio

Notaio Codice fiscale

Sede

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio

Derivante da

Capitale € Tasso interesse annuo Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale €

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B455 - CAMAIORE (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 3040 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani

Indirizzo F. LIDO VIA BUONARROTI N. civico -

Piano T1S1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B455 - CAMAIORE (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 3040 Subalterno 8

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -

Indirizzo F. LIDO VIA BUONARROTI N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome Nome

Nato il a

Sesso Codice fiscale

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ART. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO LA C. D'ORA INNANZI DESIGNATA, CONCEDE

D'ORA INNANZI CHIAMATO PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO

ALL'UOPO LA PARTE MUTUANTE VERSA QUI ALL'ATTO, LA SOMMA DI EURO

DI CUI LA PARTE MUTUATARIA

NE RILASCIÀ QUIETANZA. PREVIA ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DALLA PARTE MUTUATARIA, E' STATO

TRATTENUTO L'IMPORTO TOTALE DI EURO

QUALE RIMBORSO DI QUANTO APPRESSO INDICATO: -

TASSO CONTRATTUALE, VARRA' IL TASSO. EURIBOR-360 A 3 MESI/ RILEVATO AUTONOMAMENTE DA ABBEY NATIONAL P.L.C. - LONDRA - DALLE PAGINE DEL SITO WWW.EURIBOR.ORG SOTTO LA VOCE EURIBOR-360 A TRE MESI ALLE ORE 11, ALLE RISPETTIVE DATE SOPRA INDICATE. IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO E' DETERMINATO CONVENZIONALMENTE NEL [REDACTED]

[REDACTED] ANNUO, MAGGIORATO DI [REDACTED] PUNTI SU BASE ANNUA DIVISO DODICI, CHE LA PARTEMUTUATARIA DICHIARA DI ACCETTARE E APPROVARE SENZA ECCEZIONE ALCUNA. PER LA QUANTIFICAZIONE DELL'AMMONTARE DEGLI INTERESSI RELATIVI ALLA RATA DI RIMBORSO, IN OCCASIONE DELLA REVISIONE PERIODICA DEL TASSO D'INTERESSE E DEL CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DELLA RATA MEDESIMA, A PARTIRE DALLE SCADENZE CONVENUTE, VERRA' SOMMATA ALGEBRICAMENTE AL TASSO DI INTERESSE MENSILE CONTRATTUALE LA DIFFERENZA RAGGUAGLIATA A MESE (DIFFERENZA DIVISO 12), FRA IL TASSO "EURIBOR-360 - 3 MESI" INVIGORE ALLE DATE DELLE RISPETTIVE RIVELAZIONI SOPRA INDICATE E IL TASSO DI INIZIALE RIFERIMENTO. ART. 5 - IPOTECA ALLO SCOPO DI GARANTIRE LA RESTITUZIONE DELLA SOMMA MUTUATA ED IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI, DEGLI ACCESSORI E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE IPOTECA CONVENZIONALE DI 1X GRADO A FAVORE DELLA BANCA, SULL'UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI CAMAIORE, COME MEGLIO SOPRA DESCRITTA. LA DETTA IPOTECAVIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO [REDACTED]

COMPRENSIVA DEL CAPITALE EROGATO, DEGLI INTERESSI NELLA MISURA SOPRA CONVENUTA, DI EVENTUALI INTERESSI DI MORA, FERMI I DIRITTI DI CUI ALLA CLAUSOLA N.4 DEL CAPITOLATO. L'IPOTECA E' INOLTRE, COMPRENSIVA DELLE EVENTUALI SPESE GIUDIZIALI, INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C., DELLE TASSE, DELLE IMPOSTE E DI QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSARAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. L'IPOTECA E' ALTRESI' COMPRENSIVA PER I CASI DI ESTINZIONE ANTICIPATA, DI QUANTO DOVUTO ALLA BANCA MUTUANTE AI SENSI DI LEGGE E DEL PRESENTE CONTRATTO. RESTA INTESO CHE QUALORA PRIMA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA A GARANZIA DEL PRESENTE CONTRATTO EMERGANO PRIVILEGI FISCALI, ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI IN PREGIUDIZIO, SULL'IMMOBILE OFFERTO IN GARANZIA, LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DIRISOLVERE IL PRESENTE CONTRATTO. LA RISOLUZIONE AVVERRA' DI DIRITTO NEL MOMENTO IN CUI LA BANCA STESSA DICHIARERA' ALLA PARTE MUTUATARIA DI VOLERSI AVVALERE DELLA CLAUSOLA PRESENTE, COME DA ART. 5 DEL CAPITOLATO. ART. 6 - INTERESSI DI MORA OGNI SOMMA DOVUTA NON PAGATA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEL SUO CAPITOLATO, PRODURRA' DAL GIORNO DI SCADENZA DEL TERMINE PER IL PAGAMENTO E SENZA COSTITUZIONE IN MORA, LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. SARANNO CALCOLATI AD UN TASSO ANNUO PARI AL [REDACTED]

ART. 7 - DECADENZA FERMO RESTANDO, QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 15 DEL DPR N. 601/73; - IL VERIFICARSI DI UNA DELLE IPOTESI DI CUI AGLI ARTT. 1186 E 1819 CC, IVI COMPRESO IL PRODURSI DI EVENTI TALI DA INCIDERE NEGATIVAMENTE SULLA SITUAZIONE PATRIMONIALE, FINANZIARIA OD ECONOMICA DELLA PARTE MUTUATA E/O DEI SUOI GARANTI, COSTITUISCe CAUSA DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE; - L'INTERVENTO DI DOMANDA GIUDIZIALE DIRETTA A FAR DICHIARARE LA NULLITA' DELLA COMPRAVENDITA RELATIVA ALLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO EX LEGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 E SUCCESSIVE MODIFICHE, OVVERO DI UN PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO DIRETTO ALLA DEMOLIZIONE O ALL'ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE A FAVORE DELL'ENTE PUBBLICO, COSTITUIRA' CAUSA DI DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE. ART. 8 - STATO DELL'IMMOBILE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA E GARANTISCE CHE L'IMMOBILE: - E' LIBERO DA QUALSIASI PESO, ONERE, VINCOLO, IPOTECA, PRIVILEGIO AD ECCEZIONE DI TUTTI I DIRITTI E GLI OBBLIGHI DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA CON IL COMUNE DI CAMAIORE CON ATTO AI MIEI ROGITI IN DATA [REDACTED] REPERTORIO N.240.958 RACCOLTA N.34.241 REGISTRATO A VIAREGGIO IL 28 FEBBRAIO 2002 AL N.492; - E' CONFORME ALLE VIGENTI LEGGI ED AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI; - E' CONFORME AL PROGETTO APPROVATO DALLE COMPETENTI AUTORITA', ANCHE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO. ART. 9 - ESTINZIONE ANTICIPATA LA PARTE MUTUATARIA, PUO' IN QUALSIASI MOMENTO, FARE RIMBORSI PARZIALI E A PARTIRE DAL DICIANNOVESIMO MESE ESTINGUERE TOTALMENTE IL MUTUO COME SOPRA EROGATO. IN TALI CASI LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' ALLA BANCA UNA SOMMA A TITOLO DI PENALE CONTEGGIATA AI SENSI DELL'ART. 9 DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI MUTUO, CHE LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI BEN CONOSCERE PER AVERNE PRESO VISIONE PRIMA D'ORA. NEL CASO LA PARTE MUTUATARIA CHIEDA ALLA BANCA ANCHE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA, DOVRA' VERSARE ALLA BANCA L'IMPORTO DI EURO [REDACTED]

LA BANCA DICHIARA CHE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO, NULL'ALTRO SARA' DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA. ART. 10 - ONERI FISCALI TRATTANDOSI DI FINANZIAMENTO CON DURATA SUPERIORE A DICOTTOMESI, IL PRESENTE ATTO E LE RELATIVE FORMALITA' BENEFICIANO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DAGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N.601 (ESENZIONE DALL'IMPOSTA DI REGISTRO, DALL'IMPOSTA DI BOLLO, DALLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI E DALLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE) ED IN LUOGO DELLE IMPOSTE ORDINARIE VIENE CORRISPOSTA DALLA BANCA UNA IMPOSTA SOSTITUTIVA SULL'AMMONTARE COMPLESSIVO DEI FINANZIAMENTI EROGATI IN CIASCUN ESERCIZIO. ART. 11 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: A) QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMOCOMMA, D. LGS 1X SETTEMBRE 1993 N. 385; B) QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA RACCOMANDATA ALLA BANCA. ART. 12 - SPESE TUTTE LE SPESE DEL PRESENTE MUTUO, RELATIVE E CONSEGUENTI, COMPRESSE QUELLE DI UNA COPIA ESECUTIVA PER LA BANCA E QUELLE PER LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA SONO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL D. LGS. 1X SETTEMBRE 1993 N.385 LA PARTEMUTUATARIA DICHIARA DI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
25 di 33

ASTE GIUDIZIARIE®
AVER PRESO VISIONE E DI AVER QUINDI CONOSCENZA DELLE TARIFFE E SPESE RELATIVE A TUTTI GLI ONERI E CONDIZIONI DI NATURA ECONOMICA IMPUTABILI ALLA PARTE MUTUATARIA, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NEL PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO, E CHE TALI TARIFFE POSSONO VARIARE IN MODO A LEI SFAVOREVOLE. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE, AI SENSI DELL'ART.117 DEL D. LGS 1X SETTEMBRE 1993 N.385, IL NOTAIO FORNIRA' ALLA STESSA COPIA DEL PRESENTE CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICATAMENTE, AI SENSI DELL'ART. 117 COMMA QUINTO DEL T.U., QUANTO INDICATO NEL PRESENTE ARTICOLO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 3554 del 24/09/2003

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 09/08/2023 Servizio di P.I. di LUCCA

Registro particolare n. 1708 Registro generale n. 14275

Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14275

Registro particolare n. 1708 Presentazione n. 2 del 09/08/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 22/09/2003 Numero di repertorio 246458/36386

Notaio [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € [REDACTED] Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € [REDACTED]

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di LUCCA

Iscrizione Numero di registro particolare 3554 del 24/09/2003

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 - Soggetti a favore 1- Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B455 - CAMAIORE (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 3040 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 7,0 vani

Indirizzo F. LIDO VIA BUONARROTI N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune B455 - CAMAIORE (LU)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 43 Particella 3040 Subalterno 8

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza -
Indirizzo F. LIDO VIA BUONARROTI N. civico -
Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di - 1/1 - Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI PRECISA CHE SI RINNOVA L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 24/09/2003 AI NN. 3554/16363 D'ORDINE E DI FORMALITA', ORIGINARIAMENTE A FAVORE [REDACTED]

[REDACTED] OPERANTE SOTTO LA DENOMINAZIONE [REDACTED]

[REDACTED] FUSIONE PER INCORPORAZIONE IN [REDACTED], SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE LEGALE IN [REDACTED] E DIREZIONE GENERALE IN [REDACTED]

ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA E CF [REDACTED] CAPITALE SOCIALE [REDACTED] I.V.,

CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO [REDACTED] - ALBO DEI GRUPPI BANCARI

COD.2008.1 - COD.ABI 2008.1, CON ATTONOTAIO DR. ANDREA GANELLI DI TORINO IN DATA 19/10/2010,

REP.19430/12764 REGISTRATO A TORINO IIL 19/10/2010 N.6755 SERIE 1 T. SI SEGNALE CHE CON

DELIBERA ASSEMBLEARE DEL 04/12/2017 SI E' APPROVATO TRASFERIMENTO DELLA SEDE LEGALE DI

[REDACTED] IN DATA 12 DICEMBRE 2017 E' STATA ISCRITTA PRESSO IL

COMPETENTE REGISTRO DELLE IMPRESE DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI. PERTANTO, AD OGNI

EFFETTO DI LEGGE, DA TALE DATA, LA SEDE LEGALE E LA DI REZIONE GENERALE DELLA SOCIETA E' LA

SEGUENTE: [REDACTED] TITOLO GIA' DEPOS ITATO PRESSO

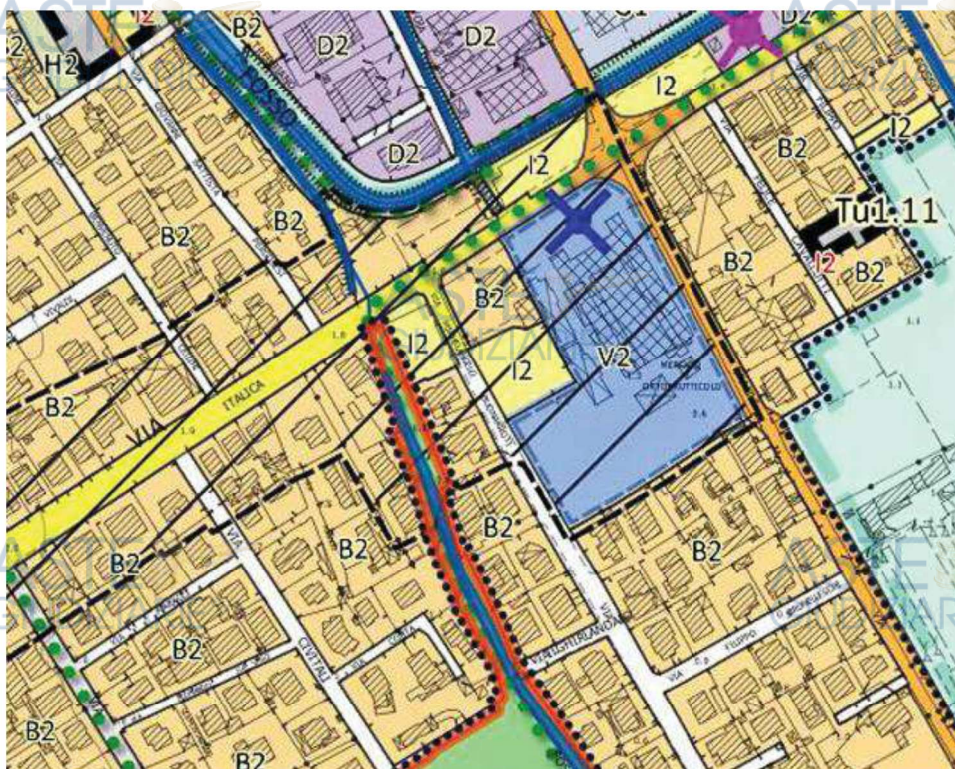
CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 24/09/2003 AI NN. 3554/16363, CUI SI FA

PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R.N. 601/1973, SI ESONERA IL

CONSERVATORE DEI RE GISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO AL PRESENTE RINNOVO.

NORMATIVA URBANISTICA

MODIFICA AL PIANO OPERATIVO APPROVATO CON DCC n° 6 del RICHIESTE DI MODIFICHE E INTEGRAZIONI DA PARTE NELLA
SECONDA SEDUTA DELLA CONFERENZA PAESAGGISTICA AI FINI DELLA CONFORMAZIONE AL PIT/PPR - APPROVAZIONE
DEFINITIVA 10.03.2022 E D.C.C. n° 34 DEL 31.05.2022



Urbanizzazioni recenti e contemporanee a prevalente funzione residenziale e mista (B)

- | | |
|----|--|
| B1 | Aree dei tessuti urbani ad isolati con margine compatto (B1) -Art. 22 |
| B2 | Aree dei tessuti dalla geometria variabile e margine non compatto (B2) - Art. 23 |
| B3 | Aree dei tessuti di margine e sfrangiati (B3) - Art. 24 |

ART. 23. AREE DEI TESSUTI DALLA GEOMETRIA VARIABILE E MARGINE NON COMPATTO (B2) 1. COMPRENDE LE AREE, GLI SPAZI E GLI IMMOBILI CHE DECLINANO E DETTAGLIANO I "TESSUTI DALLA GEOMETRIA VARIABILE E A MARGINE NON COMPATTO" DEL PS VIGENTE (RICONDUCIBILI AI MORFOTIPI DEI TESSUTI PUNTIFORMI DI PIANURA A MARGINE DELL'AREA URBANA RIFERIBILI AI TESSUTI PUNTIFORMI - TR5, A TIPOLOGIE MISTE - TR6, SFRANGIATI DI MARGINE - TR7, LINEARI - TR8, RETICOLARI O DIFFUSI - TR9, DEL PIT/PPR). TALI TESSUTI CARATTERIZZANO LA CRESCITA URBANA, PIÙ RECENTE, SENZA ORDINE INTORNO ALLE PRINCIPALI DIRETTRICI DI IMPIANTO DEI CENTRI URBANI, ANCHE CON COMMISTIONE (PER SATURAZIONE O ADDIZIONE) DI PARTI CONTEMPORANEE ADIACENTI A TIPI INSEDIATIVI DI IMPIANTO STORICO, OVVERO QUELLE LUNGO LE PRINCIPALI 78 MODIFICA INTRODOLTA IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE) 79 MODIFICA INTRODOLTA IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 228 E 429 (ALBO DEI GEOMETRI) 80 MODIFICA INTRODOLTA IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 73, 228 E 429 (ALBO DEI GEOMETRI) 81 MODIFICA INTRODOLTA IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE). DIRETTRICI VIARIE TRA COSTA ED ENTROTERRA, SECONDO UNA FORMAZIONE DEI TESSUTI PER ISPESAMENTO DELLE STRUTTURE LUNGO STRADA, A GEOMETRIA VARIABILE E NON REGOLARE, CON CRITICITÀ DEL DISEGNO DI IMPIANTO. 2. PER QUESTI TESSUTI, FERMO RESTANDO QUANTO DISPOSTO AL PRECEDENTE ART. 10 COMMA 5 IN RIFERIMENTO ALL'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA82, LE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE DAL PO SONO LE SEGUENTI: - SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI PER LE ESIGENZE DEI DISABILI (DI CUI ALL'ART. 135 C. 2 LET. A) LR 65/2014 E SMI); - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (DI CUI ALL'ART. 135 C. 2 LET. B) LR 65/2014 E SMI); - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (DI CUI ALL'ART. 135 C. 2 LET. D) LR 65/2014 E SMI); - INTERVENTI PERTINENZIALI (DI CUI ART. 135 C. 2 LET. E) LR 65/2014 E SMI), NEI LIMITI E SECONDO LE INDICAZIONI E PARAMETRI DEFINITE NEL RE; 83 - LA "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA" (DI CUI ALL'ART. 134, C. 1, LETTERA H), LR 65/2014 E SMI), SECONDO QUANTO ULTERIORMENTE DISCIPLINATO NEL RE COMUNALE IN OGNI CASO L'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI NON POTRÀ ESSERE SUPERIORE A MT. 10,50 SALVO QUELLA ESISTENTE SE PIÙ ALTA;84 - LE "ADDIZIONI VOLUMETRICHE" (DI CUI ALL'ART. 134 C. 1 LET. D) LR 65/2014 E SMI), REALIZZATE MEDIANTE AMPLIAMENTO VOLUMETRICO ALL'ESTERNO DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO ESISTENTE, ED IN PARTICOLARE: - PER TUTTI GLI EDIFICI, L'AMPLIAMENTO "UNA TANTUM" ANCHE PARZIALE E CON PIÙ INTERVENTI SUCCESSIVI, FINO AD UN INCREMENTO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE (O EDIFICATA) CALPESTABILE85 ESISTENTE NON SUPERIORE A MQ. 40 4586 PER OGNI UI ESISTENTE E CON UN'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI NON SUPERIORE A MT. 10,50; - PER GLI EDIFICI COMPLETAMENTE AD UN PIANO O PER LE SOLE PARTI DI EDIFICIO COMUNQUE AD UN SOLO PIANO, È ALTRESÌ AMMESSA IN ALTERNATIVA

ALL'ADDIZIONE DELLA PRECEDENTE LINEA, LA SOPRAELEVAZIONE "UNA TANTUM" ANCHE IN PIÙ INTERVENTI SUCCESSIVI, ANCHE PARZIALE PER UN ULTERIORE PIANO, SENZA AUMENTO DI SUPERFICIE COPERTA, FINO AD UN'ALTEZZA MASSIMA NON SUPERIORE A MT. 7,50. - LA "SOSTITUZIONE EDILIZIA" CON CONTESTUALE INCREMENTO VOLUMETRICO (DI CUI ALL'ART. 134 C. 1 LET. L) LR 65/2014 E SMI). IN PARTICOLARE L'INCREMENTO VOLUMETRICO NON POTRÀ ESSERE SUPERIORE ALL'ADDIZIONE VOLUMETRICA INDICATA ALLA PRECEDENTE LINEA (MQ. 40 45 DI SUPERFICIE EDIFICABILE O EDIFICATA CALPESTABILE⁸⁷) E L'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI NON POTRÀ ESSERE SUPERIORE A MT. 10,50. LE SUDDETTE ADDIZIONI VOLUMETRICHE SONO REALIZZABILI CONTESTUALMENTE E IN FORMA CUMULATIVA ALLE ALTRE CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE DAL PO E NON SONO AMMESSE PER GLI EDIFICI E/O MANUFATTI ACCESSORI E DI PERTINENZA.⁸⁸ 3. ESCLUSIVAMENTE PER GLI EDIFICI O LE UI ESISTENTI E LEGITTIMI A DESTINAZIONE ESCLUSIVAMENTE "COMMERCIALE AL DETTAGLIO" O "TURISTICO - RICETTIVA", AL FINE DI FAVORIRE LO SVILUPPO E L'ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ ESISTENTI E QUALORA GLI IMMOBILI MANTENGANO LA DESTINAZIONE FUNZIONALE ESISTENTE (COMMERCIALE AL DETTAGLIO O TURISTICO-RICETTIVA), IN ALTERNATIVA AGLI INTERVENTI DI "ADDIZIONE VOLUMETRICA" CUI AL PRECEDENTE COMMA 2, POSSONO ESSERE REALIZZATE A RICHIESTA DEL PROPONENTE LE "ADDIZIONI VOLUMETRICHE" AGLI EDIFICI O ALLE UI ESISTENTI (DI CUI ALL'ART. 134 C. 1 LET. D) LR 65/2014 E SMI), REALIZZATE MEDIANTE AMPLIAMENTO VOLUMETRICO "UNA TANTUM" ALL'ESTERNO DELLA SAGOMA DELL'EDIFICIO, FINO AD UN INCREMENTO DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE (O EDIFICATA) CALPESTABILE NON SUPERIORE AL 20% DI QUELLA ESISTENTE. IN QUESTO CASO L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI REALIZZATI MEDIANTE ADDIZIONE VOLUMETRICA NON POTRÀ ESSERE NON SUPERIORE A MT. 10,50, OVVERO A QUELLA ESISTENTE SE PIÙ ELEVATA. 4. NEL SOLO CASO DELLA CATEGORIA DI INTERVENTO DELLA "SOSTITUZIONE EDILIZIA" CON CONTESTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE DEVE ESSERE GARANTITO UN INDICE DI COPERTURA NON POTRÀ ESSERE 82 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE) 83 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE) 84 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 488 85 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE) 86 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 228, 455 E 429 (ALBO DEI GEOMETRI) 87 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE) 88 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 230 (UFFICI TECNICO COMUNALE) 89 MODIFICA INTRODotta IN ESITO ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 455, 230 (UFFICIO TECNICO COMUNALE) . E' INOLTRE AMMESSA LA REALIZZAZIONE DI PISCINE E IMPIANTI SPORTIVI, ANCHE AD USO PERTINENZIALE PRIVATO (DI CUI ALL'ART. 134 C. 1 LET. M) LR 65/2014 E SMI), SECONDO LE SPECIFICHE PRESCRIZIONI INDICATE NEL RE COMUNALE. 6. IN COERENZA CON QUANTO DISCIPLINATO AL TITOLO I CAPO III DELLE PRESENTI NORME E FATTE SALVE LE DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E LEGITTIME, LE CATEGORIE FUNZIONALI AMMESSE SONO: A) RESIDENZIALE; C) COMMERCIALE AL DETTAGLIO; D) TURISTICO - RICETTIVA; E) DIREZIONALE E DI SERVIZIO. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE IN DA UNA CATEGORIA FUNZIONALE ALL'ALTRA⁹⁰ TRA QUELLE PREVISTE È SEMPRE AMMESSO. LIMITATAMENTE ALLE AREE PERIMETRATE COME "CENTRI COMMERCIALI NATURALI", NON È INVECE AMMESSO IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE AL DETTAGLIO E/O DIREZIONALE DI SERVIZIO⁹¹ NELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE POSTE AL PIANO TERRA DEGLI ORGANISMI EDILIZI. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNITÀ IMMOBILIARI ESISTENTI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE ALL'INGROSSO NELLA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE È AMMESSO IN ASSENZA E/O QUALORA NON SIANO REALIZZATE LE "ADDIZIONI VOLUMETRICHE" AVENTI PER OGGETTO LA SOPRAELEVAZIONE DEGLI EDIFICI AD UN SOLO PIANO, DI CUI AL PRECEDENTE COMMA 2.⁹² 7. IL FRAZIONAMENTO DELLE UI RESIDENZIALI È AMMESSO SECONDO QUANTO INDICATO DISPOSTO AL PRECEDENTE ARTICOLO 16, ANCHE TENENDO CONTO DEGLI INTERVENTI PRECEDENTEMENTE AMMESSI. E' SEMPRE INVECE AMMESSO IL FRAZIONAMENTO DELLE UI NON RESIDENZIALI EVENTUALMENTE NEI LIMITI INDICATI DAL RE E DALLE LEGGI E REGOLAMENTI SETTORIALI VIGENTI IN MATERIA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

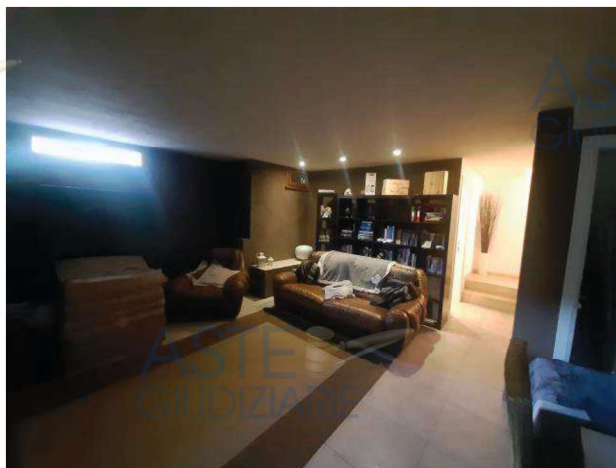
La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta dotato di certificato di agibilità.

Risulta conforme all'art.40 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 e all'art.46 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001 n.380; risulta commerciabile

L'edificio di cui l'U.I. in parola fa parte, risulta essere stato edificato in esecuzione della Concessione Edilizia n. E/02/00019 del 21/03/2002 e successivo deposito stato finale in data 26/07/2003 prot. 32168, ultimazioni dei lavori e Certificato di Conformità in pari data prot. 32168/EP, Collaudo statico depositato presso La Regione Toscana Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Lucca acquisita in data 27/06/2005 Prot. 65472 N. 897 del registro del Comune.

L'unità immobile presenta difformità costituite dalla realizzazione di portico con lato minore di ml.3,15, oltre ad aver destinato a soggiorno il locale seminterrato indicato come cantina, e tali da determinare un incremento di Sul ai sensi del DPGR Toscana 11/11/2013 n. 64/R, di circa mq. 40; seppur non sia possibile ricostruire le

tempistiche e le modalità esecutive, pare applicabile, rispettivamente l'art. 199 e l' art. 206 della LR Toscana 65/2014, con un costo complessivo valutabile sommariamente in €20.000,00 per sanzioni, oneri, onorari professionali e rimessa in pristino; tale importo è da ritenersi puramente indicativo, necessitando la precisa e corretta applicazione dei costi, di idoneo rilievo di dettaglio e consultazione Uffici competenti e della relativa interpretazione/applicazione di tale criticità da parte degli stessi.



Locali seminterrati

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dalla ditta [REDACTED] Impianti Elettrici di Camaiore [REDACTED], p. IVA [REDACTED]
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] Pietrasanta, p. IVA [REDACTED];
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] Pietrasanta, p. IVA [REDACTED]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali.

L'immobile risulta soggetto agli obblighi di cui alla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Camaiore e la società [REDACTED] con atto ai rogiti notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 13/02/2002 Rep. 240958/34241 registrato a Viareggio il 28/02/2002 al n. 492.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La stima del bene in parola è stata eseguita con il cosiddetto metodo per "comparazione", consistente nello stabilire una relazione analogica con i valori di beni immobili aventi caratteristiche simili, rintracciati presso

l'Agenzia Delle Entrate di Lucca, che pur con le difficoltà oggettive connesse nel reperire informazioni precise, consente comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore dello stesso, adottando comunque criteri prudenziali.

Il valore/mq è stato rintracciato presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca - Comune di Camaiore - zona Suburbana - Secco - Entroterra Lido codice di zona: E4 - tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; stato conservativo: Normale, per il quale è previsto min. €.2.100, Max €.2700 superficie L: Considerando lo stato e le caratteristiche dell'immobile in parola è stato utilizzato il valore/mq. di €. 2.700,00.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore via Buonarroti nc. 75, edificio 1, piano Int-T-1 - Unita' abitativa in fabbricato di tipo quadrifamiliare
Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 43, Part. 3040, Sub. 5, Categoria A/2 Valore di stima del bene: € 366.471,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Camaiore (LU) - Lido di Camaiore via Buonarroti, edificio 2, piano Smt-T-1	135,73 mq	2.700,00 €/mq	€ 366.471,00	100,00%	€ 366.471,00
Valore di stima:					€ 366.471,00

Valore di stima: € 366.471,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.	20	%
Deprezzamento per sistemazione difformità edilizie	20.000,00	€
Deprezzamento per spese relative alla presentazione di variazione catastale	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 272.000,00 (arrotondato)

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

Lucca, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreucci Federico

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Unità Immobiliare ad uso abitativo, elevata a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, costituita da porzione Nord-Ovest di villetta di tipo Quadri Familiare, ubicata a Camaiore (LU) - Lido di Camaiore via Buonarroti nc. 75, edificio 1, piano Int-T-1, corredata da giardino privato sui due lati liberi dell'edificio, ed accessibile da Via Buonarroti a mezzo passo comune con altre U.I. del contesto.

Prezzo base d'asta: € .272.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Camaione (LU) - Lido di Camaione via Buonarroti, edificio 2, piano Semit-T-1		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta di tipo Tri-familiare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 3040, Sub. 5, Categoria A/2	Superficie	135,73 mq
Stato conservativo:	Buono		
Descrizione:	Unità Immobiliare ad uso abitativo costituita da porzione Nord-Ovest di villetta di tipo Quadri - Familiare, ubicata a Camaione (LU) - Lido di Camaione via Buonarroti nc. 75, edificio 1, piano Int-T-1, elevata a due piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, corredata da giardino privato sui due lati liberi dell'edificio, ed accessibile da Via Buonarroti a mezzo passo comune con altre U.I. del contesto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/2003 - Registro Particolare 3554 Registro Generale 16363
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 246458/36386 del 22/09/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CAMAIORE(LU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1708 del 09/08/2023

ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2023 - Registro Particolare 1708 Registro Generale 14275
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 246458/36386 del 22/09/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in CAMAIORE(LU)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3554 del 2003

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2024 - Registro Particolare 12812 Registro Generale 16870
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4098/2024 del 17/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CAMAIORE(LU)
Nota disponibile in formato elettronico