APPARTAMENTO, PORTO AZZURRO

Trattasi della piena proprieta per la quota di 1/1 di un immobile costituito da un complesso immobiliare destinato a uso residenziale ubicato in Porto Azzurro (LI), Via Kennedy n. 36, composto da due distinti corpi di fabbricati che si articolano su due piani fuori terra e sottotetto, oltre ad una porzione di fabbricato destinata ad autorimessa e cantine. Il fabbricato che prima della incompleta ristrutturazione da parte della fallita era una struttura turistica ricettiva (Ex Hotel Blu Marine) e oggi costituito da un complesso immobiliare composto da 15 appartamenti, un locale adibito ad autorimessa e moto con 3 posti auto esclusivi oltre a sei cantine (oltre a beni non censibili). La ristrutturazione del fabbricato iniziata nel 2008 e oggi non ultimato e privo di abitabilita. L'immobile e stato valutato nel suo complesso, in una prima fase, dal perito della procedura in € 1.935.100,00 (al netto del lotto n° 11), importo successivamente ridotto a € 990.075,00 oltre a Iva. Il fabbricato oggetto di ristrutturazione e stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 53 del 1968 rilasciata dal Comune di Porto Azzurro e successiva Variante n. 112 del 24/11/1969 rilasciata dal Comune di Porto Azzurro intestato alla societa Caffe Roma, successivamente e stata presentata per ridistribuzione interna, adeguamento igienico sanitario e cambio di destinazione d'uso DIA n. 122 del 27/12/2007 prot. 12270 intestata alla societa B.P. Progetto Immobiliare s.r.l. e in data 29/09/2008 con Prot. n. 9050 e stata volturata alla societa Marzano Real Estate s.r.l.. L'immobile poi durante la validita del titolo autorizzativo e stato modificato presentando al Comune di Porto Azzurro D.I.A. n. 24 del 16/03/2009, Variante in Corso di Opera n. 26 del 20/04/2010, S.C.I.A. n. 01/2012 del 05/01/2012. La costruzione del fabbricato e al grezzo ad eccezione dei lotti n. 1-2-4-5-6-7-11, ma anche per questi lotti non ci sono state le comunicazioni di fine lavori e attestazioni di abitabilita pertanto i titoli autorizzativi pur validi sono decaduti. Da un raffronto svolto tra la situazione attuale dell'immobile e quanto autorizzato dal Comune di Porto Azzurro, risultano presenti alcune difformita edilizie le quali riguardano la creazione di soppalco destinato a sottotetto e piu precisamente nel Lotto 9- 10-11. Gli abusi sopra citati non risultano sanati, e possibile farlo con Attestazione di Conformita in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 65/2014. Si prevedono spese per l'ottenimento della conformita di circa Euro 4000,00 (Euroquattromila/00). I lotti oggetto di vendita del complesso immobiliare: - lotto n° 1: un'unita abitativa con ingresso indipendente direttamente da Via Kennedy. Piu nel dettaglio si tratta di un bilocale a piano terra composto da

soggiorno/pranzo/camera, bagno, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 49,00, censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 1, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 2: un'unità abitativa con ingresso indipendente direttamente da Via Kennedy. Più nel dettaglio si tratta di un bilocale a piano terra composto da soggiorno/pranzo/camera, bagno, il tutto superficie lorda di circa Mq. 40,00 e censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 2, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 4: unità abitativa posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy e composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 52,00. E' censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 4, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 5: unità abitativa posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy e composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 49,00. E' censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 5, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 6: unità abitativa posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy e composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 49,00. E' censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 6, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 7: unità abitativa posta a piano primo, con ingresso indipendente e composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, il tutto con superficie lorda di circa Mq. 51,00, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 12,00 destinato a ingresso. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 7, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 8: unità abitativa posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy e composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.85 e superficie lorda di circa Mq. 47,00, oltre a resede di proprietà esclusiva della superficie di circa Mq. 11,00 destinato a ingresso. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 34, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 9: unità abitativa posta a piano secondo e sottotetto, con ingresso a comune da Via Kennedy e composta , al piano secondo da soggiorno/pranzo/camera, bagno,

con tramezzature al grezzo, con superficie lorda di circa Mq. 39,00. Nel piano sottotetto c'è un'ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,60 a Mt. 3,40 e superficie lorda di circa Mq. 33,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 41, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 10: unità abitativa posta al piano secondo e sottotetto, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da: soggiorno/pranzo, bagno, camera, ripostiglio, con tramezzature al grezzo, con superficie lorda di circa Mq. 59,00, oltre a terrazzo esclusivo con vista panoramica di superficie lorda di circa Mq. 38,00. Nella parte sottotetto esiste un'ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,30 a Mt. 3,20 e superficie lorda di circa Mq. 44,00. E' censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 40, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 12: unità abitativa posta a piano secondo, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.90 e superficie lorda di circa Mq. 52,00, oltre a terrazzo esclusivo di superficie lorda di circa Mq. 11,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 42, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 13: unità abitativa posta a piano secondo, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.90 e superficie lorda di circa Mq. 52,00, oltre a terrazzo esclusivo di superficie lorda di circa Mq. 11,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 20, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 14: unità abitativa posta a piano secondo, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera, con tramezzature al grezzo, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.90 e superficie lorda di circa Mq. 54,00, oltre a terrazzo esclusivo di superficie lorda di circa Mq. 12,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 43, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 15: unità abitativa posta a piano terzo e sottotetto, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.90 e superficie lorda di circa Mq. 54,00, oltre a terrazzo esclusivo di superficie lorda di circa Mq. 14,00. Nel piano sottotetto c'è un'ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con

altezze variabili al grezzo da Mt. 1,30 a Mt. 3,20 e superficie lorda di circa Mq. 50,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 44, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 16: unità abitativa posta a piano terzo e sottotetto, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera, con superficie lorda di circa Mq. 53,00, oltre a terrazzo esclusivo di superficie lorda di circa Mq. 2,50. Nel piano sottotetto c'è un'ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,30 a Mt. 3,20 e superficie lorda di circa Mq. 50,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 45, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 17: unità abitativa posta a piano terzo e sottotetto, con ingresso a comune da Via Kennedy è composta da soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, camera, con superficie lorda di circa Mq. 55,00, oltre a terrazzo esclusivo di superficie lorda di circa Mq. 14,00. Nel piano sottotetto c'è un'ampia soffitta senza nessuna tramezzatura con altezze variabili al grezzo da Mt. 1,30 a Mt. 3,20 e superficie lorda di circa Mq. 51,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 24, unità abitativa in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 18: Posto auto a piano primo rispetto Via Kennedy, con ingresso e spazio di manovra a comune. L'accesso avviene da Via Kennedy, attualmente i posti auto sono in stato di degrado e abbandono, sono presenti accumuli di detriti edili quali calcinacci, accumulo di macerie. Il posto auto in oggetto trattasi di quello frontale rispetto all'ingresso principale, lungo la parete del lotto 8, con altezza utile al grezzo di Mt. 3.05 e superficie lorda di circa Mq. 11,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 35, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 11,00, Rendita Euro 15,91, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 19: posto auto a piano primo rispetto Via Kennedy, con ingresso e spazio di manovra a comune. Per l'accesso e lo stato attuale si veda lotto n° 18. Il posto auto in oggetto trattasi di quello frontale rispetto all'ingresso principale, lungo la parete del lotto 8, con altezza utile al grezzo di Mt. 3.05 e superficie lorda di circa Mq. 15,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 37, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 15,00, Rendita Euro 21,69, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 20: posto auto a piano primo rispetto Via Kennedy, con ingresso e spazio di manovra a comune. . Per l'accesso e lo stato attuale si veda lotto n° 18.Il posto auto in oggetto trattasi di quello frontale rispetto all'ingresso principale, lungo la parete del lotto 8, con altezza utile al grezzo di Mt. 3.05 e superficie lorda di circa Mq. 15,00. L'immobile è censito al Catasto

Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 36, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza Mq. 15,00, Rendita Euro 21,69, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 21: cantina posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy. Per l'accesso e lo stato attuale si veda lotto n° 18. La cantina in oggetto, transitando il corridoio a comune e la terza porta a sinistra, con altezza utile al grezzo di Mt. 3.05 e superficie lorda di circa Mq. 13,00. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 12, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 22: cantina posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy. Per l'accesso e lo stato attuale si veda lotto n° 18. L'accesso alla cantina in oggetto, transitando il corridoio a comune e la terza porta a sinistra, con altezza utile al grezzo di Mt. 3.05 e superficie lorda di circa Mq. 9,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 11, unità in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 23: cantina posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy. Per l'accesso e lo stato attuale si veda lotto n° 18. L'accesso alla cantina in oggetto, transitando il corridoio a comune e la terza porta a sinistra, con altezza utile al grezzo di Mt. 3.05 e superficie lorda di circa Mq. 9,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 10, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 24: cantina posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy. Per l'accesso e lo stato attuale si veda lotto n° 18.L'accesso alla cantina in oggetto, transitando il corridoio a comune e la terza porta a sinistra, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.70 e superficie lorda di circa Mq. 12,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 38, unità in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 25: cantina posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy. L'accesso alla cantina in oggetto, transitando il corridoio a comune e la terza porta a sinistra, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.70 e superficie lorda di circa Mq. 12,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 14, unità in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia); - lotto n° 26: cantina posta a piano primo, con ingresso a comune da Via Kennedy. L'accesso alla cantina in oggetto, transitando il corridoio a comune e la terza porta a sinistra, con altezza utile al grezzo di Mt. 2.70 e superficie lorda di circa Mq. 7,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Porto Azzurro (LI) al Foglio 13 P.lla 530 Sub. 13, unità in corso di costruzione, il tutto integrato dai beni comuni Non Censibili (si veda perizia). Stato di possesso dei beni: tutti lotti risultano liberi ad eccezione del lotto n° 5, attualmente locato con termine fino alla data della

vendita e il lotto n° 7 attualmente occupato senza titolo (l'immobile è oggetto di liberazione avendo la curatela attivato contro l'occupante ricorso ex art 702 bis c.p.c.). Vincoli e pesi opponibili alla procedura: sull'immobile non risulta costituito nessun tipo di condominio e di conseguenza non esistono vincoli o oneri di natura condominiale o spese condominiali insolute relative all' ultimo biennio. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civili. Stato degli impianti: risultano presenti e funzionanti gli impianti elettrici e idrosanitari per i lotti n° 1,2,4,5,6,7,11 ma non vi è analisi e certificazione di rispondenza alla vigente normativa. Attestazione energetica: L'unità abitativa è di classe energetica "E" come da attestati.

RIVOLGERSI A:

DELEGATO:	**Giovanni Batacchi**
TELEFONO DELEGATO:	**3487152424**

INFORMAZIONI:

NUMERO DEL LOTTO:	**lotto unico**
BASE D'ASTA:	**€ 900.000,00**
AUMENTO OFFERTE:	**€ 3.000,00**

TEMPISTICHE PER LA PARTECIPAZIONE:

DATA UDIENZA SENZA INCANTO:	**20/06/2016 ore 10:00**

DOVE:

MODALITÀ DEPOSITO:

le offerte di acquisto, corredate da marca da bollo da Euro 16,00 e contenute in busta chiusa, dovranno essere inderogabilmente presentate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio commerciale anzidetto in Arezzo, Via Monte Falco n. 37, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per l'udienza di vendita.

LUOGO DI VENDITA

Presso lo Studio Commerciale, in Arezzo, Via Monte Falco n. 37