

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cinelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 263.984,00	15

All'udienza del 02/12/2023, il sottoscritto Dott. Cinelli Alessandro, geometra con studio in Via Delle Querce 540/Bg - Lucca (LU), email geometraalessandrocinelli@gmail.com;dottgeom.cinelli@gmail.com, PEC alessandro.cinelli@geopec.it, Tel. 348 8263972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - VIA DEL CIMITERO XIII TRAV.I

Diritti di 1/1 della piena proprietà su porzione di fabbricato bifamiliare dislocata su tre piani fuori terra e piano interrato alla quale si accede dalla via privata trav. I di via del Cimitero XXIII, strada alla quale si accede direttamente da detta via del Cimitero a mezzo di diritto di passo da sempre esercitato con ogni mezzo e per ogni tempo sul mappale 337 del foglio 173 di proprietà di terzi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano interrato da vano ad uso cantina e locale ripostiglio al piano terra da ingresso soggiorno, cucina, bagno e antibagno, vano scale oltre a locale tecnico avente accesso dall'esterno al piano primo composto da disimpegno, due vani, bagno e terrazza, e scale di collegamento al piano secondo sottotetto non abitabile. L'immobile è corredato da vano ad uso autorimessa al piano terra e da circostante resede esclusiva. Vengono inoltre trasferiti i diritti di 1/2 della piena proprietà in ordine ad area urbana distinta nel foglio 173 particella 1218, adibita a pertinenza dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta. Inoltre vengono trasferiti i diritti su resedi comuni ai subalterni 1 e 3 distinte nel foglio 173 particelle 1217 subalterni 5,7 e 8 come beni comuni non censibili. Immobile privo di pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - VIA DEL CIMITERO XIII TRAV.I

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis ****

L'immobile nel suo complesso confina con beni distinti nel foglio 173 particelle,1175-349-strada di accesso (particella 1218),1173,1217 sub. 3 , 1217 sub. 5, 1217 sub. 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	45,39 mq	62,61 mq	0,50	31,30 mq	2,40 m	seminterrato
Abitazione	96,93 mq	147,56 mq	1	147,56 mq	2,70 m	Terra e Primo
Terrazza	2,45 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	50,27 mq	56,47 mq	0,35	19,76 mq	2,20 m	Sottotetto
Autorimessa	15,00 mq	18,43 mq	0,5	9,21 mq	0,00 m	
Locale tecnico	6,32 mq	6,32 mq	0,35	2,21 mq	0,00 m	
Portico	11,33 mq	11,33 mq	0,3	3,40 mq	0,00 m	
Corte	126,80 mq	126,80 mq	0,1	12,68 mq	0,00 m	
Corte eccedenza	191,90 mq	191,90 mq	0,02	3,84 mq	0,00 m	
Terrazza	18,14 mq	18,14 mq	0,25	4,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				235,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2009 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 1218 Categoria F1
Dal 29/04/2009 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 1217, Sub. 2 Categoria C6
Dal 29/04/2009 al 07/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 1217, Sub. 1 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	1217	1		A2	5	8,5 vani	198,185 escluse aree scoperte mq	812,13 €	S1-T-1-2	
	173	1217	2		C6	8	15	18 mq	47,26 €		
	173	1218			F1			164 mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
173	1218				Ente Urbano		164 mq				

Corrispondenza catastale

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

Per una migliore identificazione del compendio immobiliare si fa espresso riferimento alle risultanze dei Registri immobiliari ai fini dell'art. 29, comma 1 bis, primo periodo, 1. n. 52 del 1985 alle planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate territorio fabbricati e all'elaborato planimetrico del fabbricato di cui tale compendio immobiliare è porzione.

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, 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 oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

N.B.

Gli immobili riportati al NCEU nel foglio 173 particelle 1217 sub.1 e sub.2 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato al NCT nel foglio 173 particella 1217 (già particella 1050 ex particella 996) in base alla nota di costituzione del 13/11/2012 pratica LU0198323 in atti dal 13/11/2012 costituzione n. 4203../2012.

STATO CONSERVATIVO

Fabbricato privo di pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari

PARTI COMUNI

Foglio 173 particelle 1217 sub.5,7 e 8 come beni comuni non censibili resede comune ai sub. 1 e 3

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vincoli ed obblighi derivanti da atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Francesca De Santis in data 24/09/2009 rep. 7189 reg. a Lucca il 04/05/2009 al n. 3741 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca in data 05/05/2009 al n.4973 R.P.

Vincoli ed obblighi derivanti da atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Francesca De Santis in data 24/09/2009 rep. 7190 reg. a Lucca il 04/05/2009 al n. 3742 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca in data 05/05/2009 al n.4974 R.P.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta allo stato grezzo per quanto riguarda i pavimenti, i rivestimenti, scale, e la realizzazione dei bagni e delle porte interne. Predisposto il riscaldamento a pavimento. Solai in fibro cemento, smaltimento

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1974	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Niccolò Pugliese	26/04/1974	147435	5787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	13/05/1974	5252	4338
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/06/2006 al 29/04/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/06/2006	55	1664
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	24/07/2006	15772	9500
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/04/2009 al 30/07/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Santis Francesca	29/04/2009	7185	5213
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	30/04/2009	7803	4867
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2009	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Santis Francesca	29/04/2009	7185	5213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	30/04/2009	7802	4866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 12/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Pubblico
Iscritto a Lucca il 30/04/2009
Reg. gen. 7805 - Reg. part. 1516
Importo: € 1.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Notaio De Santis Francesca
Data: 29/04/2009
N° repertorio: 7187/5215

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: -in data 14/05/2012 ai nn. 6558/908 di restrizione dei beni: foglio 173 particella 1187, foglio 173 particella 1188.

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto Pubblico

Iscritto a Lucca il 30/04/2009

Reg. gen. 7804 - Reg. part. 1515

Quota: 1/1

Importo: € 2.720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.360.000,00

Rogante: Notaio De Santis

Data: 29/04/2009

N° repertorio: 7186

N° raccolta: 5214

Note: A margine della suddetta iscrizione a favore di cariprato- Cassa di risparmio Prato spa sussistono i seguenti annotamenti: -in data 24/05/2013 ai nn. 7110/861 di restrizione di beni: foglio 173 particella 707 sub. 7, foglio 173 particella 707 sub. 8

Trascrizioni

- **Iscrizione frazionamento in quota**

Trascritto a Lucca il 24/05/2013

Reg. gen. 7111 - Reg. part. 862

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

Contro **** Omissis ****

Note: su frazione € 730.000,00 (€ 405.000,00) foglio 173 particella 707 sub. 3, foglio 173 particella 707 sub.4, ; frazione € 1.575.000,00 (€ 951.000,00) foglio 173 particella 707 sub. 1, foglio 173 particella 707 sub. 2, foglio 173 particella 707 sub. 5, foglio 173 particella 707 sub.6. -in data 11/07/2013 ai nn. 9616/1226 di restrizione dei beni: foglio 173 particella 707 sub. 3, foglio 173 particella 707 sub.4. -in data 27/07/2015 ai nn.9536/1165 di restrizione dei beni: foglio 173 particella 707 sub.2. -in data 15/09/2017 ai nn. 14053/1988 di restrizione dei beni: foglio 173 particella 707 sub.5, foglio 173 particella 707 sub.6. -in data 16/11/2012 al n. 2188 di annotazione ad iscrizione modifica condizioni contrattuali. -in data 24/05/2013 al n. 860 di riduzione di somma.

- **Iscrizione frazionamento in quota**

Trascritto a Lucca il 28/06/2017

Reg. gen. 9881 - Reg. part. 1446

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

Contro **** Omissis ****

Note: su frazione € 750.000,00 (€ 330.000,00) foglio 173 particella 1217 sub.3, foglio 173 particella 1217 sub. 4; frazione € 750.000,00 (€ 392.912,66) foglio 173 particella 1217 sub.1, foglio 173 particella 1217 sub.2. -in data 28/06/2017 ai nn. 98821447 di restrizione di beni foglio 173 particella 1217 sub.5, foglio 173 particella 1217 sub.7 e foglio 173 particella 1217 sub.8. -in data 11/07/2018 ai nn. 10927/1541 di restrizione di beni foglio 173 particella 1217 sub.3, foglio 173 particella 1217 sub.4. -in data 04/06/2009 al n. 1830 di erogazione parziale, -in data 24/11/2010 al n. 3374 di erogazione parziale. -in data 28/04/2011 al n. 1224 di erogazione parziale. -in data 20/07/2011 al n. 1948 di erogazione parziale. -in data 09/12/2011 al n. 3034 di erogazione parziale. -in data 16/01/2012 al n. 138 di erogazione parziale. -in data 28/03/2012 al n. 619 di erogazione parziale. -in data 28/06/2017 al n. 1445 di riduzione di somma.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Lucca il 07/08/2023

Reg. gen. 13969 - Reg. part. 10450

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 14/06/2024

Reg. gen. 10283 - Reg. part. 7788

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte l'onere della cancellazione è a carico della procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

-PC 45 del 06/03/09

-PC 59 del 18/03/09

-Variante al PC 45/09 anno 2021 n.ro pratica 539 prot.43723 del 15/7/2011

-Variante al PC 59/09 pratica 538 prot. 43725 del 15/7/2011.All. alla aut.amb. 421/2013.

-Variante al PC 45/09 pratica 1216 prot. 66870 del 25/10/11 all.alla DAC 660/2013

-Variante al PC 59/09 pratica 323 prot. 20635 del 16/3/2012 all. alla DAC 661/2013

-ACS 92 del 01/04/2014 all. alla SCIA 382/2016

-Aut. Paesa.ca pratica 421 prot. 47849 del 5/12/2013 all.alla DAC 661/2013

-ACS 93 del 01/04/2014 all. alla SCIA 705/2015

-Aut. Paesa.ca pratica 420 prot. 47846 del 05/12/2013 all. alla DAC 660/2013

-SCIA Variante alla SCIA 323/2012 pratica 705 prot. 78929 del 6/8/2015 all.alla SCIA 161/2017

-SCIA a completamento della SCIA 660/2011 pratica 382 prot. 49628 del 11/5/2016

-SCIA a completamento della SCIA 323/2012 pratica 161 prot. 20352 del 20/02/2017

-Fine lavori inerenti il PDC 45/2009 e SCIA prot. 66870 del 25/10/201 presentata il 10/05/2013 prot. gen. 36299

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Lievi difformità metriche interne ed esterne. Vedi punto 2 delle precisazioni.

Non è stato possibile verificare con esattezza l'altezza in gronda del fabbricato in quanto la stessa ,come riportato nell'elaborati grafici, ha origine sul terreno vegetale in pendenza, a corredo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - VIA DEL CIMITERO XIII TRAV.I

Diritti di 1/1 della piena proprietà su porzione di fabbricato bifamiliare dislocata su tre piani fuori terra e piano interrato alla quale si accede dalla via privata trav. I di via del Cimitero XXIII, strada alla quale si accede direttamente da detta via del Cimitero a mezzo di diritto di passo da sempre esercitato con ogni mezzo e per ogni tempo sul mappale 337 del foglio 173 di proprietà di terzi.L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano interrato da vano ad uso cantina e locale ripostiglio al piano terra da ingresso soggiorno , cucina , bagno e antibagno, vano scale oltre a locale tecnico avente accesso dall'esterno al piano primo composto da disimpegno, due vani, bagno e terrazza, e scale di collegamento al piano secondo sottotetto non abitabile. L'immobile è corredato da vano ad uso autorimessa al piano terra e da circostante resede esclusiva. Vengono inoltre trasferiti i diritti di 1/2 della piena proprietà in ordine ad area urbana distinta nel foglio 173 particella 1218, adibita a pertinenza dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta. Inoltre vengono trasferiti i diritti su resedi comuni ai subalterni 1 e 3 distinte nel foglio 173 particelle 1217 subalterni 5,7e 8 come beni comuni non censibili. Immobile privo di pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1217, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 173, Part. 1217, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 173, Part. 1218, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 1218, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/2)

Valore di stima del bene: € 329.980,00

Atto Notaio Raspini del 28/06/2018 rep.144502 vendita immobile adiacente.

Atto Notaio De Santis del 30/06/2017 rep. 799 vendita immobile di fronte

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lucca (LU) - VIA DEL CIMITERO XIII TRAV.I	235,70 mq	1.400,00 €/mq	€ 329.980,00	100,00%	€ 329.980,00
Valore di stima:					€ 329.980,00

Valore di stima: € 329.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.	20,00	%

Valore finale di stima: € 263.984,00

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 22/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Cinelli Alessandro geometra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 21 Foto - fabbricato
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Abitazione e garage
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico e elenco subalterni

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lucca (LU) - VIA DEL CIMITERO XIII TRAV.I

Diritti di 1/1 della piena proprietà su porzione di fabbricato bifamiliare dislocata su tre piani fuori terra e piano interrato alla quale si accede dalla via privata trav. I di via del Cimitero XXIII, strada alla quale si accede direttamente da detta via del Cimitero a mezzo di diritto di passo da sempre esercitato con ogni mezzo e per ogni tempo sul mappale 337 del foglio 173 di proprietà di terzi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano interrato da vano ad uso cantina e locale ripostiglio al piano terra da ingresso soggiorno, cucina, bagno e antibagno, vano scale oltre a locale tecnico avente accesso dall'esterno al piano primo composto da disimpegno, due vani, bagno e terrazza, e scale di collegamento al piano secondo sottotetto non abitabile. L'immobile è corredato da vano ad uso autorimessa al piano terra e da circostante resede esclusiva. Vengono inoltre trasferiti i diritti di 1/2 della piena proprietà in ordine ad area urbana distinta nel foglio 173 particella 1218, adibita a pertinenza dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta. Inoltre vengono trasferiti i diritti su resedi comuni ai subalterni 1 e 3 distinte nel foglio 173 particelle 1217 subalterni 5,7e 8 come beni comuni non censibili. Immobile privo di pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1217, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 173, Part. 1217, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 173, Part. 1218, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 1218, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/2)

Prezzo base d'asta: € 263.984,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 263.984,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lucca (LU) - VIA DEL CIMITERO XIII TRAV.I		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 1217, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 173, Part. 1217, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 173, Part. 1218, Categoria F1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 1218, Qualità Ente Urbano	Superficie	235,70 mq
Stato conservativo:	Fabbricato privo di pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari		
Descrizione:	Diritti di 1/1 della piena proprietà su porzione di fabbricato bifamiliare dislocata su tre piani fuori terra e piano interrato alla quale si accede dalla via privata trav. I di via del Cimitero XXIII, strada alla quale si accede direttamente da detta via del Cimitero a mezzo di diritto di passo da sempre esercitato con ogni mezzo e per ogni tempo sul mappale 337 del foglio 173 di proprietà di terzi. L'unità immobiliare in oggetto si compone: al piano interrato da vano ad uso cantina e locale ripostiglio al piano terra da ingresso soggiorno, cucina, bagno e antibagno, vano scale oltre a locale tecnico avente accesso dall'esterno al piano primo composto da disimpegno, due vani, bagno e terrazza, e scale di collegamento al piano secondo sottotetto non abitabile. L'immobile è corredato da vano ad uso autorimessa al piano terra e da circostante resede esclusiva. Vengono inoltre trasferiti i diritti di 1/2 della piena proprietà in ordine ad area urbana distinta nel foglio 173 particella 1218, adibita a pertinenza dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta. Inoltre vengono trasferiti i diritti su resedi comuni ai subalterni 1 e 3 distinte nel foglio 173 particelle 1217 subalterni 5,7e 8 come beni comuni non censibili. Immobile privo di pavimenti, rivestimenti, porte interne e sanitari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

