

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzini Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 93.150,75	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Arch. Mazzini Stefania, con studio in Piazza Della Concordia - 55100 - Lucca (LU), email stefaniamazzeni08@libero.it, PEC mazzini.stefania@pec.architettilucca.it, Tel. 3498425136, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Sarzanese, 816 - frazione Nave, piano S1-T

I diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un più ampio fabbricato ad uso promiscuo con accesso indipendente da resede esclusiva, la quale si compone di ingresso - disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno, il tutto è corredato da cantina interrata con accesso da scala posta sulla resede e da piccolo vano ad uso locale tecnico posto in adiacenza al lato nord del fabbricato, oltre a resede ad uso esclusivo adibita a giardino.

I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Sarzanese, 816 - frazione Nave, piano S1-T

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Vi confinano, particella 771 di proprietà **** Omissis ****, particella 770 di proprietà **** Omissis ****, particella 1183 di proprietà **** Omissis ****, particella 1059 subalterno 5 di proprietà **** Omissis **** e la pubblica via Sarzanese salvo se altri o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	88,80 mq	1	88,80 mq	3,00 m	Terra
Cantina	26,50 mq	31,80 mq	0,30	9,54 mq	1,70 m	Interrato
Locale di deposito	3,60 mq	4,50 mq	0,35	1,57 mq	2,00 m	Terra
Giardino	130,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 31/12/1975 al 24/07/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 1059, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 194,19 Piano T
Dal 24/07/1981 al 30/03/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 1059, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 194,19 Piano T
Dal 30/03/1982 al 18/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 1059, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 194,19 Piano T
Dal 18/05/2002 al 19/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 1059, Sub. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4 Rendita € 194,19 Piano T
Dal 19/07/2007 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 4568 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T-S1 Graffato 1059 sub 4
Dal 07/08/2007 al 09/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 4568 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T-S1 Graffato 1059 sub 4
Dal 09/07/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 4568 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 312,46 Piano T-S1 Graffato 1059 sub 4
Dal 09/11/2015 al 29/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 120, Part. 4568 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 113 mq Rendita € 312,46 Piano T-S1 Graffato 1059 sub 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'unità immobiliare in oggetto ai fini della continuità storico catastale deriva da:

- Variazione del 19/11/2015 - Inserimento in atti dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 09/07/2008 pratica n. LU0159218 in atti del 09/07/2008 variazione di classamento (n. 9671.1/2008);

- Ampliamento del 19/07/2007 pratica n. LU0152265 in atti dal 19/07/2007 ampliamento (n. 9711.1/2007);
- Variazione del 31/12/1975 pratica n° 109038 in atti dal 18/05/2002 la presente frazione la U.I. -F.120 Map. 1059 Sub 1 - Tratta solo un aparte del 1059/1 (n.2000.1/1975).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	4568			A3	7	5,5	113 mq	312,46 €	T - S1	1059 sub. 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scrivente precisa che dagli accertamenti effettuati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati le hanno fatto rilevare quanto segue:

al Catasto Terreni la mappa del foglio 120 di Lucca non riporta la rappresentazione del piccolo volume tecnico e della tettoia posti sul lato nord dell'edificio per mancanza di atto di aggiornamento (Tipo Mappale) ;

al Catasto Fabbricati, la planimetria in atti non corrisponde allo stato di fatto dei luoghi fatta eccezione per l'assenza della rappresentazione in planimetria della piccola tettoia. Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di atto di aggiornamento (Tipo Mappale) al catasto terreni e di nuova denuncia di variazione mediante procedura DOCFA al catasto fabbricati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c. trovandola completa.

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'edificio ove è facente parte l'unità immobiliare in oggetto e di vecchia realizzazione ed è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture ed dotazioni inferiori alla media, pertanto sia l'intero edificio che l'unità immobiliare in oggetto necessitano di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente in quanto ad oggi si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e/o conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta essere inserito in un contesto condominiale, ma essendo inserito in un fabbricato di maggiore consistenza risulta essere corredato dai diritti di comunanza, nonché della corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile su tutte le parti del fabbricato che per legge consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che l'unità immobiliare è gravata da una servitù di passaggio di tubazioni di adduzione del gas metano gravante sul bene oggetto della presente esecuzione ed a favore di altra unità immobiliare confinante, nonché di contatore del gas di altra unità immobiliare sovrastante. Il tutto così come citato in atto di provenienza ai rogiti del Notaio Vittorio Gaddi di Lucca - Rep. 61555 del 07/08/2007.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista pietra e laterizio, i solai di piano in latero cemento, il tetto di copertura, parte in elementi in cotto e parte a terrazza praticabile di proprietà di terzi, appare in mediocri condizioni di manutenzione, i divisori dei vani interni sono realizzati in laterizio intonacato e tinteggiato civilmente così come le pareti perimetrali esterne. I pavimenti sono in gres porcellanato, i paraventi interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio dotati di avvolgibili in pvc. Il servizio igienico è dotato degli arredi minini in pessimo stato di conservazione. L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico e termico, funzionanti ma privi di certificazioni. L'unità immobiliare in questione risulta essere libera su due lati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati: **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/03/1982 al	**** Omissis ****	Compravendita

07/08/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Raspini	30/03/1982	70601	6404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Lucca Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	22/04/1982	4490	3575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	19/04/1982	2078	
Dal 07/08/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Gaddi	07/08/2007	61555	13847
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio provinciale di Lucca Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca	08/08/2007	18079	10244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca	08/08/2007	7220 serie 1t	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 08/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Lucca il 08/08/2007
Reg. gen. 18080 - Reg. part. 4475
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Notaio Vittorio Gaddi
Data: 07/08/2007
N° repertorio: 61556
N° raccolta: 13848

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Lucca il 16/10/2024
Reg. gen. 17238 - Reg. part. 13045
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

LICENZA EDILIZIA N° 858 del 10 dicembre 1971 avente per oggetto opere di trasformazione di un fabbricato industriale in civile abitazione.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N° 92 del 22 gennaio 2004 avente per oggetto lavori di manutenzione straordinaria ad un appartamento di civile abitazione.

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.

L'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio risulta non essere pienamente conforme allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo in quanto la cantina posta al piano interrato, il piccolo volume tecnico e la piccola tettoia posti sul lato nord dell'edificio risultano essere stati realizzati in assenza di titoli edilizi oltre a quanto sopra rintracciato, inoltre niente altro abbiamo a dimostrare che la loro realizzazione sia stata eseguita prima del 01 ottobre 1967 e pertanto la sottoscritta ritiene che gli stessi siano da considerarsi

abusivi. Per la regolarizzazione dello stato di fatto e per quanto sopra esposto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Sarzanese, 816 - frazione Nave, piano S1-T
I diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un più ampio fabbricato ad uso promiscuo con accesso indipendente da resede esclusiva, la quale si compone di ingresso - disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno, il tutto è corredato da cantina interrata con accesso da scala posta sulla resede e da piccolo vano ad uso locale tecnico posto in adiacenza al lato nord del fabbricato, oltre a resede ad uso esclusivo adibita a giardino. I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 4568, Categoria A3, Graffato 1059 sub. 4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 124.201,00

Indagine di mercato e analisi comparativa svolta: la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stata effettuata tenendo conto di tutti i parametri e delle sue caratteristiche. La scrivente dopo aver individuato la tipologia e la zona di mercato a cui far corrispondere l'unità immobiliare oggetto della presente stima, ha proceduto all'individuazione del prezzo medio di vendita più corretto per tale bene, mediante la preventiva ricerca di atti di compravendita recenti relativi ad immobili analoghi siti nella stessa zona ed il più possibile adeguati per una più corretta comparazione del bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e categoria

catastale, che non ha fatto rilevare contrattazioni effettuate (per immobili analoghi) nell'arco temporale relativo all'ultimo triennio e pertanto la scrivente ha proceduto successivamente ad un'analisi dei dati proposti ed aggiornati dalle banche dati dell'osservatorio dei mercati immobiliari OMI dell'agenzia delle entrate e del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari continuamente aggiornate secondo i prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, effettuando le relative deduzioni per l'individuazione, con criteri prudenziali, del più probabile valore commerciale. Per l'immobile in esame la scrivente, ha tenuto conto dei vari aspetti quali: l'ubicazione, le caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità, comodità dei collegamenti e dei parcheggi, presenza di servizi, di strutture ed infrastrutture importanti, ecc.), le caratteristiche estetiche e tipologiche, le caratteristiche funzionali ed distributive interne, lo stato di conservazione, il grado di finiture, la vetustà fisica, la necessità di adeguamento normativo impiantistico e strutturale ed il fatto o meno che sia una proprietà indivisa. La superficie commerciale è stata determinata applicando, alla superficie esterna lorda (SEL) calcolata, i coefficienti di ragguaglio convenzionali in base alla tipologia di destinazione d'uso presa in esame e la somma delle superfici ottenute, moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato stimato sulla scorta dei dati ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare presi come riferimento. Per l'immobile in questione, tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche, nonché del suo stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, il valore unitario al metro quadrato viene quantificato in €. 1100,00/mq valore stimato sulla media dei dati minimi ricavati dagli osservatori del mercato immobiliare.

OMI - Agenzia delle Entrate (intervista del 30/05/2025)

L'Agenzia delle Entrate prevede, per il Comune di Lucca, per il periodo temporale corrispondente al secondo semestre dell'anno 2024, per edifici inseriti in fascia/zona D1 - Antraccoli, Tempagnano, San Vito, SS. Annunziata, San Cassiano a Vico, Nave, San Marco, Sant'Anna, aventi caratteristiche di abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", valori oscillanti tra €/Mq. 1300,00 ed €/Mq. 1750,00.

Borsino Immobiliare (intervista del 30/05/2025)

Il Borsino Immobiliare prevede, per immobili a destinazione residenziale posti nel Comune di Lucca, zona semicentrale di Antraccoli, Tempagnano, San Vito, SS. Annunziata, San Cassiano a Vico, Nave, San Marco, Sant'Anna, aventi caratteristiche tipologiche di abitazioni in stabili di seconda fascia - quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media, valori oscillanti tra €/Mq. 942,00 ed €/Mq. 1362,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lucca (LU) - Via Sarzanese, 816 - frazione Nave, piano S1-T	112,91 mq	1.100,00 €/mq	€ 124.201,00	100,00%	€ 124.201,00
Valore di stima:					€ 124.201,00

Valore di stima: € 124.201,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese per la regolarizzazione sotto il profilo catastale ed urbanistico-edilizio.	10,00	%

Valore finale di stima: € 93.150,75

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 16/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzini Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - DIA N° 92/2004 (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - L.E. 255/1971 (Aggiornamento al 30/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 30/05/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lucca (LU) - Via Sarzanese, 816 - frazione Nave, piano S1-T
I diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un più ampio fabbricato ad uso promiscuo con accesso indipendente da resede esclusiva, la quale si compone di ingresso - disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno, il tutto è corredato da cantina interrata con accesso da scala posta sulla resede e da piccolo vano ad uso locale tecnico posto in adiacenza al lato nord del fabbricato, oltre a resede ad uso esclusivo adibita a giardino. I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 4568, Categoria A3, Graffato 1059 sub. 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 93.150,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.150,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Sarzanese, 816 - frazione Nave, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 120, Part. 4568, Categoria A3, Graffato 1059 sub. 4	Superficie	112,91 mq
Stato conservativo:	L'edificio ove è facente parte l'unità immobiliare in oggetto e di vecchia realizzazione ed è in mediocri condizioni di manutenzione con finiture ed dotazioni inferiori alla media, pertanto sia l'intero edificio che l'unità immobiliare in oggetto necessitano di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente in quanto ad oggi si trovano in mediocri condizioni di manutenzione e/o conservazione.		
Descrizione:	I diritti della piena ed esclusiva proprietà su unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terra di un più ampio fabbricato ad uso promiscuo con accesso indipendente da resede esclusiva, la quale si compone di ingresso - disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno, il tutto è corredato da cantina interrata con accesso da scala posta sulla resede e da piccolo vano ad uso locale tecnico posto in adiacenza al lato nord del fabbricato, oltre a resede ad uso esclusivo adibita a giardino. I pavimenti dell'intera unità sono in gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni sono in alluminio con avvolgibili in pvc. L'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con finiture e dotazioni inferiori alla media, nel suo complesso necessita di lavori di manutenzione straordinaria sia internamente che esternamente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati: **** Omissis **** e **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Lucca il 08/08/2007

Reg. gen. 18080 - Reg. part. 4475

Importo: € 320.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: Notaio Vittorio Gaddi

Data: 07/08/2007

N° repertorio: 61556

N° raccolta: 13848

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Lucca il 16/10/2024

Reg. gen. 17238 - Reg. part. 13045

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****