

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli ed oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

All'udienza del 05/06/2025, il sottoscritto Geom. Masi Giorgio, con studio in Via Pesciatina, 42 - 55012 - Capannori (LU), email masigiorgio1@gmail.com, PEC giorgio.masi@geopec.it, Tel. 335 6108947, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 14/B, piano T.1

Fabbricato residenziale unifamiliare avente la tipologia di "villetta", elevato a due piani compreso il terrestre e composto al piano terra da ingresso-soggiorno con doppio volume, zona pranzo, cucina, ripostiglio, studio, disimpegno, servizio igienico, locali tecnici sul lato nord, pergolato sul lato nord/ovest e porticato sul lato sud-ovest; al piano primo da tre camere, disimpegno, servizio igienico e soppalco, corredato da terreno esclusivo per giardino e parcheggio sui quattro lati con accesso diretto dalla via di San Giuseppe.

L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

Il fabbricato ha muratura portante in laterizio, i solai sono in laterizio armato. Il tetto ha struttura portante in laterizio armato mentre una falda del tetto ha struttura portante in ferro e legno. La gronda è realizzata con travicelli di legno e mezzane di cotto. Il manto di copertura è in laterizio; le canale ed i discendenti sono di rame.

L'intonaco esterno è del tipo civile ed in parte è rivestito in pietra.

I marciapiedi sono in piastrelle di grès ceramicato mentre la pavimentazione di alcune aree della resede (parcheggio) in piastrelle autobloccanti di cemento. Il pergolato ed il porticato sono di legno.

Internamente l'unità ha intonaco di tipo civile, il pavimento del piano terreno è in piastrelle di grès ceramicato, la scala di collegamento con il piano primo è in legno.

Il bagno con doccia al piano terreno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé e box doccia.

Il piano primo ha il pavimento in parquet di legno. Il bagno, con vasca idromassaggio e box doccia, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé.

Il portoncino di ingresso è in alluminio con "finitura simil legno", le porte interne sono in legno, gli infissi, porte-finestre e finestre sono di alluminio con vetro camera e dotate di persiane in alluminio sagomato (simil legno).

L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia con quadretto generale. L'impianto di riscaldamento è del tipo "a pavimento" con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio; aria condizionata con elementi "splitt" in alcuni vani. L'immobile è dotato di allacciamento alla rete elettrica, metano, acquedotto e fognatura comunale. E' presente anche un pozzo per l'irrigazione del giardino che non risulta autorizzato.

La recinzione è in muratura con copertina in pietra, i cancelli carrabili e quello pedonale sono in ferro verniciato. Un cancello è automatizzato.

Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale privo di aree a parcheggio.



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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009













Firmato Da: MASI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 527105144434b1e9b954f4aa43894fdf









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** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 14/B, piano T.1

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Beni rappresentati nel foglio 6 del Comune di Montecarlo dalle particelle 1175, 1177, 784, 1186 e via di San Giuseppe.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	111,40 mq	1	111,40 mq	2,70 m	Terreno
Abitazione	61,30 mq	81,20 mq	1	81,20 mq	2,70 m	Primo
Pergolato	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	2,35 m	Terreno
Giardino e lastricato e posti auto	250,00 mq	250,00 mq	0,10	25,00 mq	0,00 m	
Giardino	450,00 mq	450,00 mq	0,02	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				231,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				231,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente per il calco delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da O.M.I.

* Superficie Interna Netta (SIN). Per superficie interna netta si intende l'area di un 'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

* Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Le superfici secondo il D.P.R. 138/98 riportate in visura catastale sono:

Superficie catastale totale mq. 225 - escluse aree scoperte mq. 225,00- l'abitazione;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1990 al 07/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 178 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 10950
Dal 07/06/1994 al 16/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 600 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2760
Dal 16/12/1996 al 14/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 600

		Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2730
Dal 14/02/1997 al 25/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 600 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2730
Dal 25/02/1997 al 26/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 781 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 2580 Reddito dominicale € 19,32 Reddito agrario € 10,66
Dal 26/10/2004 al 17/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 963 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 860 Reddito dominicale € 6,44 Reddito agrario € 3,55
Dal 17/10/2013 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1174 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 705 Reddito dominicale € 5,28 Reddito agrario € 2,91
Dal 28/10/2014 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1181 Categoria EU Superficie catastale 705 mq Rendita € 0,00
Dal 28/10/2014 al 09/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1181 Categoria EU Superficie catastale 839 mq Rendita € 0,00
Dal 09/12/2014 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1181 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 Rendita € 883,14 Piano T.1
Dal 18/01/2024 al 15/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1181 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 225 mq Rendita € 883,14 Piano T.1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1181			A7	3	9	225 mq	883,14 €	T-1		

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da effettuare.

PATTI

Non ci sono patti da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato per abitazione e le sue pertinenze sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

• TRASCRIZIONE del 08.05.1997 al n.1031, nascente da atto di compravendita del 28.04.1997 del notaio Roberto Martinelli di Altopascio (LU) repertorio n. 95656/7863, registrato a Lucca il 13.05.1997 al n. 1083, mediante il quale i signori **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** costituivano a carico dei terreni di loro proprietà identificati nel foglio 6 dalle particelle 781 (ex 600 sub.a e 785 (ex 600 sub.b) servitù di passo pedonale e carrabile su una striscia di terreno della larghezza di ml. 3,50 e lunghezza ml.27,50, lungo il confine sud delle predette particelle, servitù di passo che si diparte dalla via San Giuseppe e raggiunge il confine del fondo dominante. La servitù comprende anche l'interramento di cavi elettrici, telefonici, tubazioni gas metano acqua e scarico fognatura comunale. Le parti contraenti stabiliscono che la strada sarà costruita a spese comuni con mantenimento a carico delle parti contraenti. Oltre a quanto sopra previsto per la quale nel contratto sono indicate le modalità di esecuzione è prevista anche la realizzazione di una recinzione da eseguire in accordo tra le parti.

• TRASCRIZIONE del 03.08.1999 ai nn. 3923/2418, nascente da atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 06.07.1999 del notaio Rosselli Roberto di San Miniato (PI) repertorio n. 18671, a favore e contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****

avente per oggetto:

- Terreno in Montecarlo foglio 6 particella 781
- Terreno in Montecarlo foglio 6 particella 432
- Terreno in Montecarlo foglio 6 particella 456
- Terreno in Montecarlo foglio 6 particella 458

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

E' premesso

- che **** Omissis **** sono comproprietari di un appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 2580 in Comune di Montecarlo (LU) rappresentato al nct nel foglio 6, particella 781 seminativo arborato classe 2 mq. 2580, rd 37410, ra 20640. confini: via di S. Giuseppe, beni Donatini, beni Paoli e beni Pieretti;

- che su tale terreno è in corso di costruzione un fabbricato di civile abitazione (previa demolizione di porzione di fabbricato e di manufatti ad uso annessi agricoli) in conformità alla concessione edilizia n. 1560 del 9.3.1996;

- che **** Omissis **** è proprietario del terreno adiacente ove insistono due fabbricati ad uso artigianale, oltre ad un piccolo manufatto in muratura a sud lungo il confine con la proprietà **** Omissis **** il tutto rappresentato al nct foglio 6 particelle 432 fabbricato urbano da accertare mq.460 senza redditi, 456 seminativo arborato classe 2 mq.410 rd 5945, ra 3280 e 458 seminativo arborato classe 2 mq.115 rd 1667, ra 920; confini: proprietà **** Omissis **** e via di S.Giuseppe; - che alcuni dei manufatti suddetti di proprietà **** Omissis **** sono posti ad una distanza dal confine con la proprietà **** Omissis **** inferiore a ml. 5 o sul confine e ciò premesso **** Omissis **** costituisce a carico della sua proprietà (in catasto foglio 6 particelle 432, 456 e 458) ed a favore della proprietà di **** Omissis **** (in catasto foglio 6 particella 781), che accettano, servitù per realizzare il fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 1560 del 9.3.1996 a distanza di ml. 5 dal confine tra le rispettive proprietà sul lato nord della proprietà **** Omissis **** e alla distanza di ml. 10 dal fabbricato in muratura destinato ad officina meccanica ricadente nella proprietà **** Omissis **** (particella 432), in corrispettivo **** Omissis **** costituiscono a carico della loro proprietà, come sopra descritta e a favore della proprietà di **** Omissis **** (foglio 6 particella 432), che accetta, servitù per sopraelevare (previo rilascio delle necessarie autorizzazioni comunali) il fabbricato adibito ad officina meccanica, per tutta la superficie realizzata in muratura a distanza dal confine inferiore a ml. 5. costituiscono inoltre servitù per aprire luci e vedute sul lato sud-est del fabbricato adibito ad officina cioè quello fronteggiante la proprietà **** Omissis ****.

• TRASCRIZIONE del 02.04.2001 ai nn. 1548/968, nascente da atto unilaterale d'obbligo edilizio del 05.03.2001 del Notaio Arancio Enrico di Montecarlo (LU) rep. n. 2184, a favore del **** Omissis **** **** Omissis ****, e contro **** Omissis **** **** Omissis **** e **** Omissis **** **** Omissis **** avente per oggetto;

- Terreno in Montecarlo foglio 6 particella 781

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

Rilascio C.E. per realizzazione recinzione via San Giuseppe - impegno signori **** Omissis **** a demolizione e ricostruzione recinzione a propria cura e spese in caso di ampliamento di sede stradale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha muratura portante in laterizio, con tetto avente struttura portante in legno/acciaio e manto di copertura in laterizio.

L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture:

- al piano terreno pavimenti in grès ceramicato mentre al piano primo il pavimento è in parquet;
- bagni con pavimento e rivestimenti in mattonelle di grès ceramicato; il bagno principale ha vaso, bidé, lavabo,

box doccia e vasca idromassaggio;

- scala interna di collegamento tra PT e P1° in pietra a sbalzo;
- pareti con intonaci di tipo civile tinteggiate;
- portoncino di ingresso in alluminio rivestito, porte interne in legno, infissi in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio, rivestiti;
- Pavimentazione esterna, ove presente, parte in grès e parte in pietra;

- impianto elettrico sfilabile sottotraccia;
- riscaldamento autonomo a pavimento, con caldaia a gas metano, aria condizionata;
- allacciamento rete elettrica, rete del metano, acquedotto e fognatura comunale. E' presente un pozzo per emungimento acqua per irrigazione giardino.

La recinzione è costituita da un muretto in laterizio intonacato, i cancelli carrabili ed il cancellino pedonale sono in ferro verniciato.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione ed è attualmente abitabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** dal coniuge signor **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1994 al 10/02/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Rosselli di San Miniato (PI)	11/07/1994	10691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Pescia (PT)	30/07/1994	2924	1871
		Registrazione			
Dal 10/02/2014 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)	10/02/2014	45337	12271
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri immobiliari di Pescia (PT)	13/02/2014	526	419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/2024 al 14/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Muschio di Agliana (PT)	18/01/2024	7579	5512
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Pistoia Ufficio provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia (PT)	22/01/2024	445	302
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia (PT), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)
Iscritto a Pescia (PT) il 12/03/2014
Reg. gen. 999 - Reg. part. 127

Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)
Data: 10/03/2014
N° repertorio: 45380
N° raccolta: 12300

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia (PT) il 13/05/2016

Reg. gen. 1862 - Reg. part. 371

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.000,00

Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)

Data: 11/05/2016

N° repertorio: 46843

N° raccolta: 13332

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia (PT) il 15/05/2025

Reg. gen. 2714 - Reg. part. 1875

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Operativo del Comune di Montecarlo, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28 aprile 2022, colloca il lotto di terreno dove è ubicato il fabbricato in zona "Aree urbane di saturazione" - "R" disciplinate dall'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire n. PC01 del 28.01.2014 - per realizzazione di un fabbricato costituito da una civile abitazione;

- S.C.I.A. n.01 del 09.01.2015 - Variante al PC 01/2014 - per modifiche interne, prospettiche ed alla sistemazione esterna;
- S.C.I.A. n.06 del 22.01.2015 - Installazione di impianto fotovoltaico;
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 52/99- protocollo n. 512 del 16.01.2015;

Il fabbricato risulta conforme all'ultimo titolo rilasciato con eccezione delle seguenti difformità rilevate:

- Pergolato lato sud/ovest risulta trasformato in porticato;
- Barbecue in muratura situato sul lato nord/ovest;
- Manufatto in legno ad uso ripostiglio appoggiato su basamento in cemento situato nell'angolo sud/ovest;
- Cancelli carrabile in metallo posto sul lato sud della recinzione;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) id: 0000497581 del 15.06.2022 - codice catastale F452.0.6.1181.0 - CLASSE ATTRIBUITA - A1 -

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** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 14/B, piano T.1

Fabbricato residenziale unifamiliare avente la tipologia di "villetta", elevato a due piani compreso il terrestre e composto al piano terra da ingresso-soggiorno con doppio volume, zona pranzo, cucina, ripostiglio, studio, disimpegno, servizio igienico, locali tecnici sul lato nord, pergolato sul lato nord/ovest e porticato sul lato sud-ovest; al piano primo da tre camere, disimpegno, servizio igienico e soppalco, corredato da terreno esclusivo per giardino e parcheggio sui quattro lati con accesso diretto dalla via di San Giuseppe. L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture: Il fabbricato ha muratura portante in laterizio, i solai sono in laterizio armato. Il tetto ha struttura portante in laterizio armato mentre una falda del tetto ha struttura portante in ferro e legno. La gronda è realizzata con travicelli di legno e mezzane di cotto. Il manto di copertura è in laterizio; le canale ed i discendenti sono di rame. L'intonaco esterno è del tipo civile ed in parte è rivestito in pietra. I marciapiedi sono in piastrelle di grès ceramicato mentre la pavimentazione di alcune aree della resede (parcheggio) in piastrelle autobloccanti di cemento. Il pergolato ed il porticato sono di legno. Internamente l'unità ha intonaco di tipo civile, il pavimento del piano terreno è in piastrelle di grès ceramicato, la scala di collegamento con il piano primo è in legno. Il bagno con doccia al piano terreno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé e box doccia. Il piano primo ha il pavimento in parquet di legno. Il bagno, con vasca idromassaggio e box doccia, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé. Il portoncino di ingresso è in alluminio con "finitura simil legno", le porte interne sono in legno, gli infissi, porte-finestre e finestre sono di alluminio con vetro camera e dotate di persiane in alluminio sagomato (simil legno). L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia con quadretto generale. L'impianto di riscaldamento è del tipo "a pavimento" con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio; aria condizionata con elementi "split" in alcuni vani. L'immobile è dotato di allacciamento alla rete elettrica, metano, acquedotto e fognatura comunale. E' presente anche un pozzo per l'irrigazione del giardino che non risulta autorizzato. La recinzione è in muratura con copertina in pietra, i cancelli carrabili e quello pedonale sono in ferro verniciato. Un cancello è automatizzato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale privo di aree a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1181, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 649.180,00

L'intero procedimento estimativo è volto alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" dell'immobile intendendo per questo come punto di incontro tra la domanda e l'offerta.

Secondo "International Valuation Standards" (I.V.S.) il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nel caso in

specie, stante la presenza di un solo immobile che abbia caratteristiche similari, recentemente oggetto di ristrutturazione, il criterio di stima utilizzato è il procedimento di stima per comparazione diretta mono-parametrica, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il procedimento si basa sulla rilevazione di dati reali di mercato che l'Esperto ha ricercato mediante visure ipo-catastali o altre fonti conosciute e sulla rilevazione delle caratteristiche degli immobili che l'Esperto ricava dai documenti di cui è venuto in possesso a seguito delle proprie ricerche e/o da sopralluoghi, anche esterni, agli immobili comparabili.

Va evidenziato che per quanto concerne le procedure esecutive il prezzo stimato mediante il procedimento sopracitato spesso può differire notevolmente dal prezzo finale di aggiudicazione.

Ciò non è conseguente ad un possibile errore di valutazione ma bensì deriva dal fatto che il procedimento estimativo seguito porta alla determinazione del più probabile "Valore di Mercato" di un

bene immobile che, come richiamato in precedenza, per definizione ha come presupposto che l'acquirente e il venditore possano operare in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse senza alcuna costrizione.

Tali presupposti non possono essere presenti nella vendita forzata di un bene per cui spesso il prezzo di aggiudicazione, per diversi fattori esterni, non coincide con il valore di mercato dell'immobile determinato dall'Esperto.

Si precisa, inoltre, che per completezza di indagine sono stati accertati i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati al 2° semestre dell'anno 2024.

Le fonti di informazione consultate sono le seguenti: Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo (LU), Ufficio del registro di Pescia (PT), Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia (PT), vetrine agenzie immobiliari online, Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) oltre alla ricerca di immobili comparabili tramite programma STIMATRIX e visure ipo-catastali.

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

- Fabbricato per civile abitazione avente tipologia di "villetta singola unifamiliare, sita nel Comune di Montecarlo (LU), Località "La Fornace", Via San Giuseppe civico n. 14/B,

Il suddetto bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo (LU):

- Foglio 6, Particella 1181, Categoria A/7, classe 3^a, vani 9, superficie totale mq. 225 e rendita catastale di € 883,14;

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

Sviluppo della Valutazione

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima.

Dal punto di vista generale si sono considerate le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di San Giuseppe, caratterizzata da una buona vicinanza con il centro di Montecarlo ed una "discreta" vicinanza con una zona che offre tutti i principali servizi. Va altresì considerato che il Comune di Montecarlo è molto ambito dal punto di vista turistico e vi è una ricerca immobili con "particolari caratteristiche" proprie della zona (ville singole - rustici - agriturismo).

Dal punto di vista particolare, si è considerato che trattasi di una villetta singola ad uso abitativo, ben costruita con finiture di buona qualità, corredata da ampia resede, posti auto e giardino esclusivi, avente accesso pedonale e carrabile da via di San Giuseppe al civico n. 14/B.

Si è tenuto conto anche della discreta vicinanza a infrastrutture e servizi di primaria utilità (parcheggi, scuole, supermercati, farmacia linee trasporti pubblici ecc.).

Si è quindi considerato che trattasi di un immobile inserito in un contesto residenziale di buona appetibilità generale come abitazione principale, collocandosi dunque in un segmento medio/alto del mercato immobiliare della zona.

Le caratteristiche positive sono quindi da correlarsi soprattutto alle buone caratteristiche costruttive, dal terreno esclusivo per resede e giardino con possibilità di accesso carrabile e posti auto, alla collocazione in contesto residenziale, alla vicinanza con il centro di Montecarlo.

Tutte queste caratteristiche consentono all'immobile di mantenere una buona valutazione di mercato.

Occorre precisare che la categoria catastale attribuita "A/7" - abitazioni in "Villetta singola" - è congrua per le caratteristiche e la consistenza dell'unità residenziale.

Va evidenziato che il giardino è gravato da una servitù di passo con ogni mezzo ed in ogni periodo, su una striscia di terreno che si diparte dalla via San Giuseppe e corre parallelamente al confine sud con andamento est-ovest. Detto terreno ha accesso carrabile separato rispetto a quello che conduce nel parcheggio dell'abitazione.

E' da precisare che dall'esame dello stato dei luoghi non si nota la viabilità che avrebbe dovuto essere costituita secondo le indicazioni riportate nell'atto con il quale la detta servitù veniva costituita e, da

informazioni assunte in loco, emergerebbe che la servitù di passo non sia mai stata esercitata.

Le valutazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tenuta dall'Agenzia delle Entrate prevedono, nella zona, un range di valori, per "Ville e Villini" in normali condizioni di manutenzione:
-da € 1.450,00 a € 2.150,00. (2° semestre 2024).

Per quanto riguarda la ricerca di possibili immobili comparabili con quello oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente è riuscito a rintracciare l'atto di compravendita dell'unità immobiliare fronte stante, sul lato nord e più precisamente:

-in Comune di Montecarlo (LU), frazione San Giuseppe, via San Giuseppe n. 14:

= Fabbricato ad uso civile abitazione elevato su due piani fuori terra, composto:

* al piano terra di numero 2 (due) locali ad uso di ripostiglio collegati da corridoio centrale, forno e ulteriori numero 3 (tre) locali ad uso ripostiglio con accesso esterno;

* al piano primo, accessibile sia da scala interna che da scala esterna, da due ampi locali ad uso camera, bagno, soggiorno, cucina, corridoio centrale e terrazzo.

Corredato:

- da resede esclusivo pertinenziale sui lati ovest, est e nord;

- da locale pertinenziale ad uso garage posto al piano terra dello stesso fabbricato avente accesso anche dall'abitazione stessa.

Il suddetto bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo (LU):

- Foglio 6, Particella 435, Subalterno 1, Categoria A/2 ;

- Foglio 6, Particella 435, Subalterno 2, Categoria C/6;

- Foglio 6, Particella 435, Subalterno 3, B.C.N.C: resede comune;

L'immobile, alla data dell'acquisto, era in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ed ammodernamento che alla data odierna sono terminati. Il prezzo di acquisto ha tenuto senza dubbio conto dei lavori necessari che sono stati poi eseguiti per ricondurre l'immobile allo stato conservativo "normale", importo dei lavori che lo scrivente valuta in € 1.000/mq. (vedi scheda allegata di valutazione comparabile).

Tale immobile è stato oggetto della seguente compravendita:

-31 gennaio 2024

-Notaio Roberto Centoni

-Repertorio 2517 – Raccolta 2071

-Prezzo € 198.000,00 (euro centonovantottomila/00)

-Trascritto a Lucca (LU) il giorno 01 febbraio 2024 al n. 432 registro particolare

- Dai calcoli svolti, l'immobile oggetto di procedura è stato stimato in € 650.000,00 in cifra tonda. Alla valutazione espressa, sulla base della superficie convenzionale adottata, pari a 231,85 mq., corrisponde una valutazione di circa €/mq 2.800,00 che si pone ad un livello superiore rispetto alla fascia dei valori O.M.I. per quella zona di riferimento (D1), ma occorre tenere conto della qualità del fabbricato e delle sue pertinenze nonché che nell'ultimo semestre i prezzi degli immobili sono saliti in modo considerevole, anche per il motivo dovuto alla carenza degli stessi sul mercato.

Commento Finale

Lo scrivente ha ritenuto nella specifica valutazione sopra espressa di considerare soltanto un unico ma significativo comparabile oggetto di recente compravendita (poco più di 22 mesi) in quanto posto nello stesso identico segmento di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione ed oggetto di valutazione, seppure vi sia una "discreta" differenza dovuta alla più recente costruzione dell'immobile oggetto di valutazione e dalle finiture dello stesso, nonché della certificazione di abitabilità. La scelta di tale comparabile porta alla determinazione di un valore di mercato attendibile.

Lo scrivente tiene comunque a precisare come la particolare situazione di incertezza economica che sta

attraversando questo periodo storico, possa comportare risposte del mercato poco prevedibili con possibili prezzi di aggiudicazione apprezzabilmente distanti dal valore di mercato individuato.

Identificativo corpo/Superficie convenzionale/Valore unitario/Valore complessivo/Quota in vendita/Totale

Bene N° 1 - Villetta unifamiliare

Montecarlo (LU) - via di San Giuseppe n. 14/B, piano T-1° - mq. 231,85 - 2.800,00 €/mq - € 650.000,00 - 100,00% - € 650.000,00

Valore di stima: € 650.000,00

Deprezzamento:

Trattandosi di un fabbricato di recente costruzioni dotato di certificazione di abitabilità, stante le problematiche rilevate che riguardano la rimessa in pristino/sanatoria di un barbecue esterno e di un manufatto in legno, della recinzione e l'impossibilità di verificare l'esistenza o meno della vasca volano indicata sul progetto, la servitù di passo sul terreno a giardino (per altro dalla evidente mancanza della viabilità - pare - mai esercitata), il deprezzamento del Valore relativo al rischio assunto per mancata garanzia e per le spese di ripristino/sanatoria è compendiabile nella misura del (8%) € - 52.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 14/B, piano T.1	231,85 mq	2.800,00 €/mq	€ 649.180,00	100,00%	€ 649.180,00
Valore di stima:					€ 649.180,00

Valore finale di stima € 598.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, dell'unità immobiliare esaminata della quale pertanto se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs. 311/2006, L.R.T. no 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare esaminata della quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana no 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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.

Capannori, li 04/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Giorgio

- ✓ N° 1 Google maps - Vista satellitare
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale dell'abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del terreno dove sorge l'abitazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'abitazione
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI - 2 semestre 2024
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale - COMPARABILE - abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale - COMPARABILE - garage
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - COMPARABILE - abitazione
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - COMPARABILE - garage
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico - COMPARABILE -
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto atto di compravendita - COMPARABILE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 14/B, piano T.1

Fabbricato residenziale unifamiliare avente la tipologia di "villetta", elevato a due piani compreso il terrestre e composto al piano terra da ingresso-soggiorno con doppio volume, zona pranzo, cucina, ripostiglio, studio, disimpegno, servizio igienico, locali tecnici sul lato nord, pergolato sul lato nord/ovest e porticato sul lato sud-ovest; al piano primo da tre camere, disimpegno, servizio igienico e soppalco, corredato da terreno esclusivo per giardino e parcheggio sui quattro lati con accesso diretto dalla via di San Giuseppe. L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture: Il fabbricato ha muratura portante in laterizio, i solai sono in laterizio armato. Il tetto ha struttura portante in laterizio armato mentre una falda di tetto ha struttura portante in ferro e legno. La gronda è realizzata con travicelli di legno e mezzane di cotto. Il manto di copertura è in laterizio; le canalie ed i discendenti sono di rame. L'intonaco esterno è del tipo civile ed in parte è rivestito in pietra. I marciapiedi sono in piastrelle di grès ceramicato mentre la pavimentazione di alcune aree della resede (parcheggio) in piastrelle autobloccanti di cemento. Il pergolato ed il porticato sono di legno. Internamente l'unità ha intonaco di tipo civile, il pavimento del piano terreno è in piastrelle di grès ceramicato, la scala di collegamento con il piano primo è in legno. Il bagno con doccia al piano terreno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé e box doccia. Il piano primo ha il pavimento in parquet di legno. Il bagno, con vasca idromassaggio e box doccia, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé. Il portoncino di ingresso è in alluminio con "finitura simil legno", le porte interne sono in legno, gli infissi, porte-finestre e finestre sono di alluminio con vetro camera e dotate di persiane in alluminio sagomato (simil legno). L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia con quadretto generale. L'impianto di riscaldamento è del tipo "a pavimento" con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio; aria condizionata con elementi "splitt" in alcuni vani. L'immobile è dotato di allacciamento alla rete elettrica, metano, acquedotto e fognatura comunale. E' presente anche un pozzo per l'irrigazione del giardino che non risulta autorizzato. La recinzione è in muratura con copertina in pietra, i cancelli carrabili e quello pedonale sono in ferro verniciato. Un cancello è automatizzato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale privo di aree a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1181, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Il Piano Operativo del Comune di Montecarlo, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28 aprile 2022, colloca il lotto di terreno dove è ubicato il fabbricato in zona "Aree urbane di saturazione" - "R" disciplinate dall'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Montecarlo (LU) - Via San Giuseppe n. 14/B, piano T.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1181, Categoria A7	Superficie	231,85 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato per abitazione e le sue pertinenze sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato residenziale unifamiliare avente la tipologia di "villetta", elevato a due piani compreso il terrestre e composto al piano terra da ingresso-soggiorno con doppio volume, zona pranzo, cucina, ripostiglio, studio, disimpegno, servizio igienico, locali tecnici sul lato nord, pergolato sul lato nord/ovest e porticato sul lato sud-ovest; al piano primo da tre camere, disimpegno, servizio igienico e soppalco, corredato da terreno esclusivo per giardino e parcheggio sui quattro lati con accesso diretto dalla via di San Giuseppe. L'unità immobiliare presenta le seguenti principali caratteristiche costruttive e finiture: Il fabbricato ha muratura portante in laterizio, i solai sono in laterizio armato. Il tetto ha struttura portante in laterizio armato mentre una falda del tetto ha struttura portante in ferro e legno. La gronda è realizzata con travicelli di legno e mezzane di cotto. Il manto di copertura è in laterizio; le canal e i discendenti sono di rame. L'intonaco esterno è del tipo civile ed in parte è rivestito in pietra. I marciapiedi sono in piastrelle di grès ceramicato mentre la pavimentazione di alcune aree della resede (parcheggio) in piastrelle autobloccanti di cemento. Il pergolato ed il porticato sono di legno. Internamente l'unità ha intonaco di tipo civile, il pavimento del piano terreno è in piastrelle di grès ceramicato, la scala di collegamento con il piano primo è in legno. Il bagno con doccia al piano terreno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé e box doccia. Il piano primo ha il pavimento in parquet di legno. Il bagno, con vasca idromassaggio e box doccia, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di grès ceramicato ed è dotato di lavabo, vaso, bidé. Il portoncino di ingresso è in alluminio con "finitura simil legno", le porte interne sono in legno, gli infissi, porte-finestre e finestre sono di alluminio con vetro camera e dotate di persiane in alluminio sagomato (simil legno). L'impianto elettrico è sfilabile sottotraccia con quadretto generale. L'impianto di riscaldamento è del tipo "a pavimento" con caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio; aria condizionata con elementi "split" in alcuni vani. L'immobile è dotato di allacciamento alla rete elettrica, metano, acquedotto e fognatura comunale. E' presente anche un pozzo per l'irrigazione del giardino che non risulta autorizzato. La recinzione è in muratura con copertina in pietra, i cancelli carrabili e quello pedonale sono in ferro verniciato. Un cancello è automatizzato. Il fabbricato è ubicato in un contesto residenziale privo di aree a parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice signora **** Omissis **** dal coniuge signor **** Omissis **** e dai figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo condizionato notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)
Iscritto a Pescia (PT) il 12/03/2014
Reg. gen. 999 - Reg. part. 127
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)
Data: 10/03/2014
N° repertorio: 45380
N° raccolta: 12300
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia (PT) il 13/05/2016
Reg. gen. 1862 - Reg. part. 371
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)
Data: 11/05/2016
N° repertorio: 46843
N° raccolta: 13332

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia (PT) il 15/05/2025
Reg. gen. 2714 - Reg. part. 1875
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura