TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Petrocchi Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2025 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.000,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

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

INCARICO

All'udienza del 23/03/2026, il sottoscritto Dott. Agr. Petrocchi Mario, con studio in Viale San Concordio 710 - 55045 - Lucca (LU), email studiopetrocchi@virgilio.it, PEC m.petrocchi@epap.conafpec.it, Tel. 335 334769, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via di Tempagnano n. 1926/C, piano T.1°.2°.sottotetto (Coord. Geografiche: 43.84711-10.53761)

DESCRIZIONE

Fabbricato per abitazione, da terra a tetto, a schiera con altri, elevato a tre piani compreso il terrestre oltre al piano sottotetto, costituito al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina oltre ripostiglio sotto scala e scala di accesso al piano primo costituito da disimpegno, due camere e bagno, oltre alla scala di accesso al piano secondo costituito da ampio disimpegno, due vani ad uso camera e servizio igienico, oltre alla scala di accesso al piano sottotetto costituito da un unico vano ad uso soffitta.
La porta di ingresso all'abitazione, posta sul lato prospiciente la Via di Tempagnano al n.c. 1920 è stata chiusa e non risulta più visibile dall'interno anche se è presente ancora l'infisso sulla detta Via; la porta utilizzata per accedere all'abitazione è quella posta sul lato nord/ovest al n.c. 1926/C

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 fabbricato ha diritto di passo sul mappale 362 del foglio 137.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via di Tempagnano n. 1926/C, piano T.1°.2°.sottotetto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 1/2)
- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI

Vi confinano: Via di Tempagnano, passo, beni **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,45 mq	52,36 mq	1	52,36 mq	2,96 m	Terra
Abitazione	40,23 mq	52,36 mq	1	52,36 mq	2,90 m	Primo
Abitazione	37,45 mq	52,97 mq	1	52,97 mq	2,40 m	Secondo
Soffitta	22,13 mq	29,25 mq	0,33	9,65 mq	1,82 m	sottotetto (3°)
			Totale superficie convenzionale:	**167,34 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**167,34 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/11/1993** al **28/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 137, Part. 360 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Rendita € 298,25 Piano T-1-2
Dal **28/03/2006** al **07/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 137, Part. 360 Categoria A4 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 298,25 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	360			A4	7	5,5	128 mq	298,25 €	T-1-"	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria attualmente presente al C.F. del Comune di Lucca è difforme rispetto allo stato dei luoghi, in relazione a ciò l'aggiudicataria dovrà presentare nuova planimetria a variazione con il metodo DOCFA con un costo a suo carico di € 500,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma CPC e non sono state rilevate incongruenze tra esecutati e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

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

PATTI

Nessun patto specifico riguardanti il bene oggetto di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato abitativo al momento del sopralluogo risulta in normali condizioni di manutenzione, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale, ne avente parti comuni con altre U.I.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano dagli atti trascritti in conservatoria servitù, censi, livelli ed usi civici gravanti il bene in oggetto, ad eccezione del diritto di passo a favore del fabbricato oggetto di pignoramento sul mappale 362 del foglio 137.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato a schiera su due lati, in normali condizioni di manutenzione, presenta fondazioni a nastro, altezza utile interna variabile a seconda dei piani, P.T. ml. 2,96, P.1° ml. 2,90, P.2° min. 2,40, ma.3,74, P. Sottotetto min. ml. 1,15, max.ml. 2,50; muratura portante verticale in muratura ordinaria di mattoni e pietra intonacata ma con necessità di ripresa di alcuni tratti ammalorati e da ritinteggiare; solai del tetto e di tutti i piani in travi e travicelli di legno, copertura del tetto in cotto; pareti interne intonacate ma da ritinteggiare; pavimentazione interna parte in piastrelle di monocottura, in parte verniciate ed in parte in doghe di legno, paraventi interni in legno tamburato, infissi esterni in legno tinteggiato bianco e vetro, con inferriate al P.T., impianto elettrico sottotraccia a 220 v, impianto idrico nei bagni e nella cucina, impianto termico con radiatori in ghisa con caldaia posta all'interno del servizio igienico.

STATO DI OCCUPAZIONE

IL FABBRICATO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI E DALLA LORO FAMIGLIA.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/11/1993** al **28/03/2006**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIAMPIERO PIVA	28/03/2006	5677	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Lucca	24/11/1993	14906	10981
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/03/2006** al **07/05/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO FRANCESCA DE SANTIS	28/03/2006	5008	3363
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		LUCCA	30/03/2006	6982	3773
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/03/2006** al **07/05/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio De Santis Francesca	26/03/2006	5008	3363
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Lucca	30/03/2006	6982	3773
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- 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

Iscrizioni

- **RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Rinnovazione ipoteca n. 1356/2006
  Iscritto a LUCCA il 20/02/2026
  Reg. gen. 2825 - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: De Santis Francesca
  Data: 28/03/2006
  N° repertorio: 5009
  N° raccolta: 3364
  Note: Trattasi di ipoteca di rinnovazione di quella iscritta a Lucca il 30/03/2006, ai nn. 6983/1356, a favore Cassa di Risparmio di Prato SpA, contro [redacted].

Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
  Trascritto a Lucca il 11/12/2025
  Reg. gen. 20989 - Reg. part. 15852
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo per la cancellazione del pignoramento e della rinnovazione di ipoteca è di circa € 1.500,00.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Nel Piano Operativo del Comune di Lucca entrato in vigore il 12/06/2024 il fabbricato in oggetto è identificata come parte dei tessuti urbani moderni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

DOPO L'1/09/1967 IL FABBRICATO NON E' STATO OGGETTO DI MODIFICHE TALI DA RICHIEDERE IL RILASCIO DI LICENZE, AUTORIZZAZIONI, CONCESSIONI, PERMESSI DI COSTRUIRE, DIA, SCIA, CILA, AD ECCEZIONE DELLA A.E., PER LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA, PROTOCOLLO N. 414/1989 RILASCIATA DAL COMUNE DI LUCCA IN DATA 10/07/1989; SUCCESSIVO ASSEVERAMENTO PER OPERE INTERNE, ART. 26, PRESENTATO IN DATA 3 LUGLIO 1998, PROTOCOLLO N.30974. IN DATA 13 FEBBRAIO 2007, CON PROTOCOLLO N. 287 è STATA PRESENTATA ALCOMUNE DI LUCCA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA IN SANATORA PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA ALLA A.E. N. 414/89, RILASCIATA IN DATA 3/07/2007 CON PROTOCOLLO N. 222.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di cui all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 222/2007. Precisa che la planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi, per cui l'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di nuova planimetria con il metodo DOCFA con un costo complessivo di circa € 500,00. Per quanto riguarda gli impianti precisa che gli stessi sono funzionanti, ed a norma all'epoca della loro realizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Trattasi di una unica unità abitativa, la vendita non è soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via di Tempagnano n. 1926/C, piano T.1°.2°.sottotetto
  Fabbricato per abitazione, da terra a tetto, a schiera con altri, elevato a tre piani compreso il terrestre oltre al piano sottotetto, costituito al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina oltre ripostiglio sotto scala e scala di accesso al piano primo costituito da disimpegno, due camere e bagno, oltre alla scala di accesso al piano secondo costituito da ampio disimpegno, due vani ad uso camera e servizio igienico, oltre alla scala di accesso al piano sottotetto costituito da un unico vano ad uso soffitta. La porta di ingresso all'abitazione, posta sul lato prospiciente la Via di Tempagnano al n.c. 1920 è stata chiusa e non risulta più visibile dall'interno anche se è presente ancora l'infisso sulla detta Via; la porta utilizzata per accedere all'abitazione è quella posta sul lato nord/ovest al n.c. 1926/C
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 360, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 167.340,00
  Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 33% per il sottotetto. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita.

  In relazione a quanto sopra specificato ha determinato il valore unitario a mq. di € 1.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lucca (LU) - Via di Tempagnano n. 1926/C, piano T.1°.2°.sottotetto	167,34 mq	1.000,00 €/mq	€ 167.340,00	100,00%	€ 167.340,00
				Valore di stima:	€ 167.340,00

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

Valore di stima: € 167.340,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	27.340,00	€

Valore finale di stima: **€ 140.000,00**

Stima sintetica comparativa, con parametro il mq. di superficie lorda dell'U.I., nello specifico ha utilizzato il 100% per i locali ad uso abitativo, il 33% per il sottotetto. Tale criterio si basa sulle seguenti fasi: rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona e ricerca di comparabili mediante accesso alla Conservatoria dei RR.II.; successiva individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato; infine comparazione dei beni presi a confronto con altri aventi analoghe caratteristiche con quelli oggetto di valutazione oggetto di recente compravendita o immessi sul mercato. Le caratteristiche da analizzare sono costituite da quelle intrinseche e da quelle estrinseche. Quelle intrinseche sono la posizione, lo stato di manutenzione, il livello delle finiture e degli impianti presenti, la classe energetica; quelle estrinseche sono la localizzazione, gli aspetti urbanistici dell'area, la destinazione d'uso, la presenza di servizi ed opere di urbanizzazione, ecc. Attraverso le tre fasi, (Analisi, Comparazione e Sintesi) si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita. Tale valore è stato ridotto di € 27.340,00 per le motivazioni riportate in perizia.

IL VALORE UNITARIO A MQ. DI SUPERFICIE LORDA DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA E' STATO DESUNTO A SEGUITO DEI SEGUENTI ACCERTAMENTI:

1) BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Anno 2025 Semestre 2)
Valore di mercato per abitazioni aventi simili caratteristiche con stato conservativo normale:
Min. €/mq. 1.300,00 Max. €/mq. 1.750,00.

2) COMPARABILI DA AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI LUCCA:

Da verifiche effettuate non risultano presenti comparabili recenti riguardanti immobili simili posti nella stessa zona o in zone adiacenti, l'unico trovato è quello relativo all'
atto di compravendita del Notaio Giampiero Piva del 5/05/1925 rep. 74440/25588 trascritto il 05/05/2025 ai nn.7462/5633, appartamento nel residence "Le Pergola" di mq. 80 posto in Via di Tempagnano n. 1963 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, €/mq. 1.875,00

3) INDAGINI DI MERCATO – AGENZIE IMMOBILIARI

a) Terra tetto Via di Tempagnano, Picciorana, fabbricato che si sviluppa sui piani terra,1°,2° con resede privata di circa mq. 70, con 2 bagni, necessita di interventi di ristrutturazione.
mq. 130 richiesta € 110.000,00 (Dimensione Casa Immobiliare). Valore a mq. € 850,00 in conto pari.

b) Via della Chiesa di Picciorana, terra-tetto finale libero su tre lati, con due bagni, da ristrutturare, con resede privata
mq. 193 € 120.000,00 (Agenzia Immobiliare Guerrazzi). Valore a mq. € 625,00.

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

c)Via del Lombardi 122, casa di corte su due piani fuori terra oltre il sottotetto con resede esclusiva e manufatti accessori
mq. 192 € 137.600,00 (Professione Aste). Valore a mq. € 713,00 in conto pari.

In considerazioni di quanto sopra ha quantificato un valore unitario a mq. per il fabbricato oggetto di Valutazione di € 1.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Petrocchi Mario

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lucca (LU) - Via di Tempagnano n. 1926/C, piano T.1°.2°.sottotetto
  Fabbricato per abitazione, da terra a tetto, a schiera con altri, elevato a tre piani compreso il terrestre oltre al piano sottotetto, costituito al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina oltre ripostiglio sotto scala e scala di accesso al piano primo costituito da disimpegno, due camere e bagno, oltre alla scala di accesso al piano secondo costituito da ampio disimpegno, due vani ad uso camera e servizio igienico, oltre alla scala di accesso al piano sottotetto costituito da un unico vano ad uso soffitta. La porta di ingresso all'abitazione, posta sul lato prospiciente la Via di Tempagnano al n.c. 1920 è stata chiusa e non risulta più visibile dall'interno anche se è presente ancora l'infisso sulla detta Via; la porta utilizzata per accedere all'abitazione è quella posta sul lato nord/ovest al n.c. 1926/C
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 360, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel Piano Operativo del Comune di Lucca entrato in vigore il 12/06/2024 il fabbricato in oggetto è identificata come parte dei tessuti urbani moderni.

Prezzo base d'asta: **€ 140.000,00**

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

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via di Tempagnano n. 1926/C, piano T.1°.2°.sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 360, Categoria A4	**Superficie**	167,34 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato abitativo al momento del sopralluogo risulta in normali condizioni di manutenzione, come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla perizia.		
Descrizione:	Fabbricato per abitazione, da terra a tetto, a schiera con altri, elevato a tre piani compreso il terrestre oltre al piano sottotetto, costituito al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina oltre ripostiglio sotto scala e scala di accesso al piano primo costituito da disimpegno, due camere e bagno, oltre alla scala di accesso al piano secondo costituito da ampio disimpegno, due vani ad uso camera e servizio igienico, oltre alla scala di accesso al piano sottotetto costituito da un unico vano ad uso soffitta. La porta di ingresso all'abitazione, posta sul lato prospiciente la Via di Tempagnano al n.c. 1920 è stata chiusa e non risulta più visibile dall'interno anche se è presente ancora l'infisso sulla detta Via; la porta utilizzata per accedere all'abitazione è quella posta sul lato nord/ovest al n.c. 1926/C		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	IL FABBRICATO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTAVA OCCUPATO DAI DEBITORI ESECUTATI E DALLA LORO FAMIGLIA.		

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

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **RINNOVAZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Rinnovazione ipoteca n. 1356/2006
  Iscritto a LUCCA il 20/02/2026
  Reg. gen. 2825 - Reg. part. 419
  Quota: 1/1
  Importo: € 360.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 180.000,00
  Rogante: De Santis Francesca
  Data: 28/03/2006
  N° repertorio: 5009
  N° raccolta: 3364
  Note: Trattasi di ipoteca di rinnovazione di quella iscritta a Lucca il 30/03/2006, ai nn. 6983/1356, a favore Cassa di Risparmio di Prato SpA, contro [redacted].

Trascrizioni

- **Pignoramento di immobili**
  Trascritto a Lucca il 11/12/2025
  Reg. gen. 20989 - Reg. part. 15852
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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