
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cinelli Alessandro, geometra nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Cinelli Alessandro, geometra nell'Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	7
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6.....	8
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	8
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	8
Lotto 1	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Titolarità.....	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	19



Confini	19
Consistenza	19
Dati Catastali.....	19
Precisazioni	20
Stato conservativo.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Lotto 4	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	24
Consistenza	24
Dati Catastali.....	24
Precisazioni	24
Stato di occupazione.....	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 5	28
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini	28
Consistenza	29
Dati Catastali.....	29
Precisazioni	29
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 6	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	34



Titolarità.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	34
Confini.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	34
Consistenza.....	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	35
Dati Catastali.....	35
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	35
Precisazioni.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze Ventennali.....	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285.....	39
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	40
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Lotto 4	42
Lotto 5	43
Lotto 6	44
Riepilogo bando d'asta.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	46

Lotto 3	46
Lotto 4	47
Lotto 5	47
Lotto 6	47
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2024 del R.G.E.....	48
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.960,00	48
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 274.017,60	48
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 112.320,00	48
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 155.520,00	49
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 232.400,00	49
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 216,00	50

INCARICO

In data 07/08/2024, il sottoscritto Dott. Cinelli Alessandro, geometra, con studio in Via Delle Querce 540/Bg - Lucca (LU), email geometraalessandrocinelli@gmail.com;dottgeom.cinelli@gmail.com, PEC alessandro.cinelli@geopec.it, Tel. 348 8263972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285/B FRAZIONE BOZZANO

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camerina, camera, bagno e balcone prospiciente il soggiorno. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano.

L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5. E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI
285 FRAZIONE BOZZANO**

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno, due camere di cui una con stanza armadi, disimpegno, bagno, piccolo terrazzino, locale di sgombero ricavato nel sottoscala. E' corredato da vano seminterrato con accesso esterno e da resede esclusiva su tre lati. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285/B
FRAZIONE BOZZANO**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno, disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5. E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285/B
FRAZIONE BOZZANO**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: ballatoio esclusivo, cucina-soggiorno, disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo coperto. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile accessibile attraverso botola con scala retrattile. L'immobile è inoltre corredato da piccola resede esclusiva. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5. E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)



La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VIAREGGIO (LU) - VIA CEI NC30, PIANO 6

Appartamento per civile abitazione posto al sesto piano oltre il terrestre di fabbricato condominiale, sul lato nord est, servito da ascensore, così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno con w.c. , ripostiglio, corredato da balcone su due lati. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Terreno di metri quadri quarantasei catastali.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Piccolo terreno di metri quadri quattro catastali.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

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)

CONFINI

Il bene confina su aria particella 176 sub. 1, particella 176 sub. 5 , particella 176 sub. 6 , particella 1042 sub. 2 , aria su particella 176 sub. 1 tutte del foglio 53.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	0,00 m	
Sottotetto (autonomo)	70,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	176	4		A3		4,5	68 mq	278,89 €		

Corrispondenza catastale

La visura catastale riporta sempre il nominativo di **** nato a Viareggio il **** deceduto il *****. Da sfogare eventuale voltura, se presentata, all'agenzia delle entrate territorio fabbricati.

PRECISAZIONI

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

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

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

INOLTRE:

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lucca	01/10/2019	281714	88888
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Lucca	01/10/2019	281714	88888

Risulta trascritta in data 01/12/2023 ai nn. 20499/15487 accettazione espressa di eredità in morte di **** nato a Viareggio il ***** c.f. ***** da parte dell'erede e coniuge ****, nascente da atto Tribunale di Lucca del 18/10/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Lucca il 28/11/2006
 Reg. gen. 26117 - Reg. part. 6550
 Importo: € 200.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Giusti Lamberto
 Data: 23/11/2006
 N° repertorio: 8545
 N° raccolta: 2821
 Note: Questa formalità è stata iscritta contro: **** n. a Viareggio il ****, *** n. Massarosa il ***** e *****n. Viareggio il ***** quale debitore non datore di ipoteca.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 20/02/2012

Reg. gen. 2571 - Reg. part. 296
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 06/06/2024
Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7349
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 17/06/2024
Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L.E. 151/1971 con abitabilità del 21/04/1972
C.E. 24/1985 mai ritirata ma risulta dato l'inizio lavori.
A.E. in sanatoria 137/2003 rilascio 09/06/2003
D.I.A. n. 2065 del 03/03/2003
C.E.S. n. 8/2018 non rilasciata a nome *****

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

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)

CONFINI

L'immobile confina: foglio 53 particelle 176 sub. 1- 1045 sub. 3 - 174-933- via Francalanci salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	
Cantina	31,43 mq	31,43 mq	0,20	6,29 mq	0,00 m	
Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,18	90,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				190,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,29 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1045	1		A3	7	5,5	131 mq	482,89 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

- 1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INOLTRE:

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

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

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

STATO CONSERVATIVO



L'immobile si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. ***** nato a Viareggio il *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Nannini	12/01/2004	51681	1778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	14/01/2004	542	332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale Lucca
Iscritto a Lucca il 20/02/2012
Reg. gen. 2570 - Reg. part. 295
Importo: € 400.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 966.289,70
Rogante: Tribunale di Lucca
Data: 17/02/2012
N° repertorio: 245
Note: Tale formalità oltre a ***** è contro *** con sede in Viareggio c.f.*****. Grava oltre sull'immobile oggetto di procedura anche sui seguenti beni. Comune di Massarosa: foglio 54 particelle 1438 sub. 8-1439-1486-1516-332 sub.8-332 sub. 15-332 sub. 13-332 sub. 14-333 sub. 1-337 sub.7 1084-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1510-1512-307

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Lucca il 09/10/2023
Reg. gen. 17059 - Reg. part. 2045
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 15.000,00
Rogante: Notaio Luca Nannini
Data: 12/01/2024
N° repertorio: 51682

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Lucca il 06/06/2024
Reg. gen. 9736 - Reg. part. 7349
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 17/06/2024
Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L.E. 151/1971 con abitabilità del 21/04/1972
C.E. 24/1985 mai ritirata ma risulta dato l'inizio lavori.
A.E. in sanatoria 137/2003 rilascio 09/06/2003
D.I.A. n. 2065 del 03/03/2003
C.E.S. n. 8/2018 non rilasciata a nome *****

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

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)

CONFINI

Il bene confina con la particella 176 sub. 4 , aria su particella 176 sub. 1 , particella 1045 sub. 3 ,scale comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	0,00 m	
Sottotetto (autonomo)	65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	176	5		A3	5	4,5	63 mq	278,89 €		



Corrispondenza catastale

La visura catastale riporta sempre il nominativo di ***** nato a Viareggio il ***** deceduto il *****. Da sfogare eventuale voltura, se presentata, all'agenzia delle entrate territorio fabbricati.

PRECISAZIONI

- 1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ignora la conformità ai dispositivi di legge.

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

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

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

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

INOLTRE:

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in ottime condizioni di uso e manutenzione.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079
		Registrazione			
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/2019	281714	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070
		Registrazione			

Risulta trascritta in data 01/12/2023 ai nn. 20499/15487 accettazione espressa di eredità in morte di ***** nato a Viareggio il ***** c.f. ***** da parte dell'erede e coniuge ***** , nascente da atto Tribunale di Lucca del 18/10/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 20/02/2012
 Reg. gen. 2571 - Reg. part. 296
 Importo: € 210.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 17/06/2024

Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L.E. 151/1971 con abitabilità del 21/04/1972

C.E. 24/1985 mai ritirata ma risulta dato l'inizio lavori.

A.E. in sanatoria 137/2003 rilascio 09/06/2003

D.I.A. n. 2065 del 03/03/2003

C.E.S. n. 8/2018 non rilasciata a nome *****

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

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)



CONFINI

Il bene confina con le particelle 176 sub. 4, 1045 sub. 1, scale comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	
Sottotetto (autonomo)	90,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	1045	2		A3	7	5 vani	97 mq	438,99 €			

PRECISAZIONI

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

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

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INOLTRE:

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

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

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



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig.ra ***** nata a Viareggio il *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2012	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Frati carlo	08/06/2012	2055	1628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di	18/06/2012	8200	6065		



		Lucca			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

A ***** la quota dell'intero della piena proprietà è pervenuta per donazione da potere di **** n. a Viareggio il **** e ***** n. Massarosa ****. Il quadro "D" della suddetta formalità riporta: " ***** ha dichiarato di essere indicata in alcuni atti e documenti anche come *****. La donazione è avvenuta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutte le relative accessioni e pertinenze, diritti, azioni, ragioni, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi genere e parti comuni come per legge per destinazione, tra cui anche il bene comune non censibile di cui alla particella 1045 sub. 3 graffata alla particella 176 sub. 6 entrambe del foglio 53. La presente donazione è soggetta a reversibilità a favore dei donanti per il caso di premorienza della donataria ai donanti medesimi: verificandosi tale ipotesi si produrranno gli effetti previsti dall'art. 792 del codice civile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Lucca il 16/03/2005
 Reg. gen. 5008 - Reg. part. 1328
 Importo: € 120.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 60.000,00
 Rogante: Notaio Nannini Luca
 Data: 14/03/2005
 N° repertorio: 53665
 N° raccolta: 2427
 Note: Questa formalità è stata iscritta contro: ***** n. Viareggio il 08/11/1944 c.f. ***** e ***** n. Massarosa il **** c.f. ***** e ***** n. Viareggio ***** c.f. ***** quale debitore non datore di ipoteca
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 20/02/2012
 Reg. gen. 2571 - Reg. part. 296
 Importo: € 210.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Lucca il 17/06/2024
 Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L.E. 151/1971 con abitabilità del 21/04/1972
C.E. 24/1985 mai ritirata ma risulta dato l'inizio lavori.
A.E. in sanatoria 137/2003 rilascio 09/06/2003
D.I.A. n. 2065 del 03/03/2003
C.E.S. n. 8/2018 non rilasciata a nome *****

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

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)

CONFINI

Il bene confina con la particella 973 subalterni 27-29-30 e scale comuni



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	0,00 m	
Terrazza	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,75 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	973	28		A3	6	5 vani	totale 96 mq totale escluse aree scoperte 87 mq mq	747,57 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria in atti manca una apertura tra il disimpegno e la sala. Variazione da presentare all'Agenzia delle Entrate Territorio fabbricati con pratica DOCFA.

La visura catastale riporta sempre il nominativo di Tozzi Enzo nato a Viareggio il 08/11/1944 deceduto il 01/10/2019. Da sfogare eventuale voltura, se presentata, all'agenzia delle entrate territorio fabbricati.

PRECISAZIONI

- 1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.
- 2) Restano a carico dell'aggiudicatario per la parte di competenza, le opere edili necessarie al completamento anche delle parti condominiali.
- 3) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul

punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

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

LIMITI ED ASSUNZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INOLTRE:

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

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:
Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento in ottime condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig.ra ***** nata a Massarosa il *****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/11/2002	**** Omissis ****				



		notaio Francesco Rizzo	14/11/2002	243686	35240
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	19/11/2002	20269	13553
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/10/2019	281714	88888
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta in data 01/12/2023 ai nn. 20499/15487 accettazione espressa di eredità in morte di *****nato a Viareggio il ***** c.f. ***** da parte dell'erede e coniuge ***** , nascente da atto Tribunale di Lucca del 18/10/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 20/02/2012
Reg. gen. 2571 - Reg. part. 296
Importo: € 210.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Lucca il 17/06/2024
Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato dove è inserito l'immobile oggetto di procedura è stato costruito in esecuzione della L.E. 62 del 14/03/1969.

Successivamente l'immobile oggetto di procedura è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

*Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della L. 28/02/85 n. 47 relative a modifiche interne in data 29/12/1994.

**Domanda di condono edilizio in data 28/02/1995 prot. 100692 a seguito del quale il comune di Viareggio a rilasciato C.E.S. n. 461 del 18/02/1997.

***D.I.A. per ristrutturazione interna prot. gen. 21146 del 06/05/2004 prot. E.P. n.ro 767

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Spese Condominiali € 316,00 a bimestre

Millesimi in capo all'immobile: 25/1000

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285 frazione Bozzano
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285 frazione Bozzano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

ASSENTI ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Il bene confina nel suo complesso con le particelle del foglio 53 numeri 1045, 1296, 174 e strada comunale di Francalanci.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Il bene confina nel suo complesso con le particelle del foglio 53 numeri 1045, 176, strada comunale di Francalanci.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Terreno agricolo	46,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
53	933				Seminativo irriguo	1	00 00 46 mq	0,43 €	0,29 €	

Corrispondenza catastale

La visura catastale riporta sempre il nominativo di ***** nato a Viareggio il ***** deceduto il *****. Da sfogare eventuale voltura, se presentata, all'agenzia delle entrate territorio fabbricati.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

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

53	1046				Seminativo irriguo	1	00 00 04 mq	0,04 €	0,02 €	
----	------	--	--	--	--------------------	---	-------------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

La visura catastale riporta sempre il nominativo di ***** nato a Viareggio il ***** deceduto il *****. Da sfogare eventuale voltura, se presentata, all'agenzia delle entrate territorio fabbricati.

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285 FRAZIONE BOZZANO

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
 Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.
 Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.
 Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

Valutare l'opportunità di rinunciare alla vendita in relazione al modesto valore del bene.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285 FRAZIONE BOZZANO

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
 Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.
 Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.
 Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

Valutare l'opportunità di rinunciare alla vendita in relazione al modesto valore del bene.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285 FRAZIONE BOZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****				

		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lucca	01/10/2019		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Risulta trascritta in data 01/12/2023 ai nn. 20499/15487 accettazione espressa di eredità in morte di ***** nato a Viareggio il ***** c.f. ***** da parte dell'erede e coniuge *****, nascente da atto Tribunale di Lucca del 18/10/2023.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285 FRAZIONE BOZZANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 01/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Lucca			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risulta trascritta in data 01/12/2023 ai nn. 20499/15487 accettazione espressa di eredità in morte di ***** nato a Viareggio il 08/11/1944 c.f. ***** da parte dell'erede e coniuge *****, nascente da atto Tribunale di Lucca del 18/10/2023.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285 FRAZIONE BOZZANO

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
 Iscritto a Lucca il 28/11/2006
 Reg. gen. 26117 - Reg. part. 6550
 Importo: € 200.000,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Notaio Giusti Lamberto
 Data: 23/11/2006
 N° repertorio: 8545
 N° raccolta: 2821
 Note: Questa formalità è stata iscritta contro: T. n. a il n. Massarosa il e Viareggio quale debitore non datore di ipoteca.
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Lucca il 20/02/2012
 Reg. gen. 2571 - Reg. part. 296
 Importo: € 210.000,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni



- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 17/06/2024

Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855

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

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285 FRAZIONE BOZZANO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Lucca il 28/11/2006

Reg. gen. 26117 - Reg. part. 6550

Importo: € 200.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Giusti Lamberto

Data: 23/11/2006

N° repertorio: 8545

N° raccolta: 2821

Note: Questa formalità è stata iscritta contro: *****o n. a Viareggio il ****, ***** n. Massarosa il ***** e **** n. Viareggio il ***** quale debitore non datore di ipoteca.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Lucca il 20/02/2012

Reg. gen. 2571 - Reg. part. 296

Importo: € 210.000,00

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 17/02/2012

N° repertorio: 245/1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 17/06/2024

Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: soggiorno con angolo cottura ,disimpegno, camerina, camera, bagno e balcone prospiciente il soggiorno.Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 176, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 151.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	84,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 151.200,00	100,00%	€ 151.200,00
				Valore di stima:	€ 151.200,00

Valore di stima: € 151.200,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 120.960,00

Il bene oggetto di procedura è stato comparato con beni simili del medesimo segmento di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno, due camere di cui una con stanza armadi, disimpegno,

bagno, piccolo terrazzino, locale di sgombero ricavato nel sottoscala. E' corredato da vano seminterrato con accesso esterno e da resede esclusiva su tre lati. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1045, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 342.522,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano	190,29 mq	1.800,00 €/mq	€ 342.522,00	100,00%	€ 342.522,00
				Valore di stima:	€ 342.522,00

Valore di stima: € 342.522,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 274.017,60

Il bene oggetto di procedura è stato comparato con beni simili del medesimo segmento di mercato.

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano**
 Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno, disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5. E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 176, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 140.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	78,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 140.400,00	100,00%	€ 140.400,00
Valore di stima:					€ 140.400,00

Valore di stima: € 140.400,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 112.320,00

Il bene oggetto di procedura è stato comparato con beni simili del medesimo segmento di mercato.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: ballatoio esclusivo, cucina-soggiorno, disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo coperto. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile accessibile attraverso botola con scala retrattile. L'immobile è inoltre corredato da piccola resede esclusiva. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5. E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1045, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 194.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	108,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 194.400,00	100,00%	€ 194.400,00
				Valore di stima:	€ 194.400,00

Valore di stima: € 194.400,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 155.520,00

Il bene oggetto di procedura è stato comparato con beni simili del medesimo segmento di mercato.

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6**
 Appartamento per civile abitazione posto al sesto piano oltre il terrestre di fabbricato condominiale, sul lato nord est, servito da ascensore, così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno con w.c. , ripostiglio, corredato da balcone su due lati. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 973, Sub. 28, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 290.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6	103,75 mq	2.800,00 €/mq	€ 290.500,00	100,00%	€ 290.500,00
				Valore di stima:	€ 290.500,00

Valore di stima: € 290.500,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 232.400,00

Il bene oggetto di procedura è stato comparato con beni simili del medesimo segmento di mercato.

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285 frazione Bozzano
- Terreno di metri quadri quarantasei catastali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 933, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 230,00

Valutare l'opportunità di rinunciare alla vendita in relazione al modesto valore del bene.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285 frazione Bozzano
Piccolo terreno di metri quadri quattro catastali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1046, Qualità Seminativo irriguo Valore di stima del bene: € 40,00

Valutare l'opportunità di rinunciare alla vendita in relazione al modesto valore del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285	46,00 mq	5,00 €/mq	€ 230,00	100,00%	€ 230,00
Bene N° 7 - Terreno Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285	4,00 mq	10,00 €/mq	€ 40,00	100,00%	€ 40,00
Valore di stima:					€ 270,00

Valore di stima: € 270,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	20,00	%

Valore finale di stima: € 216,00

Valutare l'opportunità di rinunciare alla vendita in relazione al modesto valore dei beni.

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 14/11/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: soggiorno con angolo cottura ,disimpegno, camerina, camera, bagno e balcone prospiciente il soggiorno.Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 176, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 120.960,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno,due camere di cui una con stanza armadi, disimpegno, bagno,piccolo terrazzino, locale di sgombero ricavato nel sottoscala. E' corredato da vano seminterrato con accesso esterno e da resede esclusiva su tre lati.L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1045, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 274.017,60

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno ,disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo.Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.(Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 176, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 112.320,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: ballatoio esclusivo, cucina-soggiorno, disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo coperto. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile accessibile attraverso botola con scala retrattile. L'immobile è inoltre corredato da piccola resede esclusiva. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5. E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1045, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 155.520,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6
Appartamento per civile abitazione posto al sesto piano oltre il terrestre di fabbricato condominiale, sul lato nord est, servito da ascensore, così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno con w.c., ripostiglio, corredato da balcone su due lati. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 973, Sub. 28, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 232.400,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285
Terreno di metri quadri quarantasei catastali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 933, Qualità Seminativo irriguo
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285
Piccolo terreno di metri quadri quattro catastali.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1046, Qualità Seminativo irriguo

Prezzo base d'asta: € 216,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.960,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 176, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: soggiorno con angolo cottura ,disimpegno, camerina, camera, bagno e balcone prospiciente il soggiorno.Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 274.017,60

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1045, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	190,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottime condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno,due camere di cui una con stanza armadi, disimpegno, bagno,piccolo terrazzino, locale di sgombero ricavato nel sottoscala. E' corredato da vano seminterrato con accesso esterno e da resede esclusiva su tre lati.L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.320,00

Bene N° 3 - Appartamento			
---------------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 176, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in ottime condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno ,disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo.Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediante botola con scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.(Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.520,00

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1045, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	108,00 mq
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza. Si compone: ballatoio esclusivo,cucina-soggiorno ,disimpegno, camerina, camera, bagno e terrazzo esclusivo coperto.Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile accessibile attraverso botola con scala retrattile..L'immobile è inoltre corredato da piccola resede esclusiva Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.(Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4 e 176 sub. 5.)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.400,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 973, Sub.	Superficie	103,75 mq

	28, Categoria A3		
Stato conservativo:	Appartamento in ottime condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al sesto piano oltre il terrestre di fabbricato condominiale, sul lato nord est, servito da ascensore, così composto: Ingresso, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno con w.c., ripostiglio, corredato da balcone su due lati. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, sig.ra Mei Eugenia nata a massarosa il 02/08/1945		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 216,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 933, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	46,00 mq
Descrizione:	Terreno di metri quadri quarantasei catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1046, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	4,00 mq
Descrizione:	Piccolo terreno di metri quadri quattro catastali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

