



TRIBUNALE DI LUCCA





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

promossa da





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 ****

nato Dar CINELLI ALESSANDIRO Emesso Dar ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentalif. 4d24bctcr1336399d0149d62d5b2b91f8



Incarico	6
Premessa	
Descrizione	
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazi	AOTE
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazion	
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bo	
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bo	
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	
GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE	
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	ACTE 9
Dati Catastali GIUDIZIARIE	
Precisazioni	
Stato conservativo	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	
A SRegolarità edilizia	13
GILIDIZIARIE®	13
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Dati Catastali	ASIE 14
Precisazioni GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE
Stato conservativo	
Stato di occupazione	
Provenienze Ventennali	17
↑ Formalità pregiudizievoli	
Regolarità edilizia ASTE	18
GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	



Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8

Α.	STE	ASTE	
GIÙ	Confin RIE	GIJDIZIARE	19
	Consistenza		19
	Dati Catastali		
	Precisazioni		
	Stato conservativo		
	Provenienze Ventennali		
	Formalità pregiudizievoli.		
	Regolarità edilizia		
7	otto 4	/	
L	Completezza documentazione ex art. 567		
Λ.	7. T		
Д,	Titolarità		
GIL	Confini		
	Consistenza		
	Dati Catastali		
	Precisazioni		
	Stato di occupazione		
	Provenienze Ventennali		
	Formalità pregiudizievoli GUDIZIARIE®		
	Regolarità edilizia		28
I	otto 5		28
	Completezza documentazione ex art. 567		28
Λ (Titolarità		28
A,	Confini	ASIE	28
باات	Consistenza	GIUDIZIARE	29
	Dati Catastali		29
	Precisazioni		29
	Stato conservativo		31
	Parti Comuni		A CTT 31
	Stato di occupazione		ASIL 31
	Provenienze Ventennali		31
	Formalità pregiudizievoli		32
	Regolarità edilizia		
	Vincoli od oneri condominiali		
Δi	otto 6		
	Completezza documentazione ex art. 567		
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v		
	Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v	ia E. Francaianci 285	34

AST	E Barrier Standing	ASTE	34
Olo Tito	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via	A CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PARTY OF	
	Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - via		
Con	nfini		34
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi		
	Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi	a E. Francalanci 285	GUDIZIA34-
Cor	nsistenza		34
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi	ia E. Francalanci 285	34
	Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi	ia E. Françalanci 285	35
AST.	ti Catastali	VCIL	
GIUDIZ	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi	ia E. Francalanci 285	35
	Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi		
Pre	ecisazioni		
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - vi		
1.2	Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v		
Sar	multa annae livrelle vei civici		
361	rvitù, censo, livello, usi civici		V-2
Set	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito.		V-2
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v	ia E. Francalanci 285 E	rrore. Il segnalibro non è
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito.	ia E. Francalanci 285E	rrore. Il segnalibro non è
	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito.	ia E. Francalanci 285E	rrore. Il segnalibro non è
AST GIUDIZ	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285	363637
AST GIUDIZ	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285	
AST GIUDIZ	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285	
AST GIUDIZ For	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285	
AST GIUDIZ For	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v A / Formazione lotti	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285ia E. Francalanci 285i	
AST GIUDIZ For	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285	36 36 37 38 38 39 ASTE 39 GIUDIZIAR 40
AST GIUDIZ For Stima Lo	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285	
AST GIUDIZ For Stima Lo Lo	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v a / Formazione lotti	ia E. Francalanci 285E ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285 ia E. Francalanci 285	
AST GIUDIZ For Stima Lo Lo Lo	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v A Formazione lotti GUDIZIARIE otto 2	ia E. Francalanci 285ia	36
Stima Lo Lo Lo Lo Lo	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v a / Formazione lotti otto 1 otto 3	ia E. Francalanci 285	36
Stima Lo Lo Lo Lo Lo	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali	ia E. Francalanci 285	36
Stima Lo Lo Lo Riepi Lo	Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v definito. ovenienze Ventennali Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v rmalità pregiudizievoli Bene N° 6 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v Bene N° 7 - Terreno ubicato a Massarosa (LU) - v a / Formazione lotti otto 1 otto 3	ia E. Francalanci 285	36





















ASTE 5 di 50
GIUDIZIARIE

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



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 Nº 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 prospicente 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

ASTE GIUDIZIARIE

nato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8

ASTE

BENE Nº 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. STE

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.)

ASIE:

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTEGIUDIZIARIE®

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.)

ASTE GILIDIZIADIE

ASTE^{7 di 50}
GIUDIZIARIE
21/07/2009

Firmato Dar CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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.

HUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE Nº 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Terreno di metri quadri quarantasei catastali.

BENE Nº 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Piccolo terreno di metri quadri quattro catastali.

GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE®

TITOLARITÀ

ASTE 8 di 50 GIUDIZIARIE

Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8

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



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

Superficie Netta	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
G56,00 mq	ARI ^{20,00 mq}	1	70,00 mq	0,00 m	OIZIARIE
70,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	0,00 m	
	Totale superfici	e convenzionale:	84,00 mq		Charle
	Inciden	za condominiale:	0,00	%	
Supe	erficie convenzion	ale complessiva:	84,00 mq		
	70,00 mq	Netta Lorda 56,00 mq 70,00 mq 70,00 mq 70,00 mq Totale superfici	Netta Lorda 56,00 mq AR 70,00 mq 1	Netta Lorda Convenzionale	Netta Lorda Convenzionale

DATI CATASTALI

			Δ	STE	Catas	to fabbrica	iti (CF)			AST	FER
1	Dati identi	ficativi	GI	UDIZI	ARIE		Dati di classame	nto		GIUD	ZIARIE
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 JDIZIARIE



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.

mato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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, interramento 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 ne 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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®











STATO CONSERVATIVO

ASI E GIUDIZIARIE®

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo -	Proprietà	GUD Z Atti?						
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****		Compr	ravendita				
	-	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°			



ASTE 1 di 50
GIUDIZIARIE

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

			ASIL		
BIUDIZIARIE		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687	
			Tras	scrizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079 A CTE
	GIUD	ZIARIF°	Regi	strazione	GIUDIZIARI
	0,00	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2019 ***	**** Omissis ****		Dichiarazion	ne di Successione	
CTE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
AS I E BIUDIZIARIE®		Ufficio del Registro di Lucca	01/10/2019 GIUDIZI/	281714 ARIE®	88888
			Tras	scrizione	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070
	AS	E	Regi	strazione	ASTE
	GIUD	ZARPresso	Data	Reg. N°	GIUDVol. Nº
		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

A CTT

• Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Lucca il 28/11/2006 ARIE

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 ASTE GIUDIZIARIE

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



AST L12 di 50 GIUDIZIARIE

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

ato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8



Importo: € 210.000,00 Contro **** Omissis **** Capitale: € 170.000,00

Trascrizioni

ASTE

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 ****

A C Pignoramento Immobili

Trascritto a Lucca il 17/06/2024

Reg. gen. 10366 - Reg. part. 7855

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

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

ASTE GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE

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 *******

GIUDIZIARIE®



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

GIUDIZIARIE®



ASTE CIMPLY IAPIE:

LOTTO 2ASTE

GIUDI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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



AST 13 di 50 GIUDIZIARIE

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

mato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8



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)

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 JDIZIARIE	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	
	ASTE	Totale superficie	e convenzionale:	190,29 mq	AS	
	GIUDIZI	ARE Incidenz	a condominiale:	0,00	% GIUL	HZIAR
	Supe	rficie convenzion	ale complessiva:	190,29 mq		

A CTE	
ASIL	
GIUDIZIARIL*	
Catasto fabbricati (CF)	
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, interramento 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.

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



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. GIUDIZIARIE













STATO CONSERVATIVO







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		GIUDIZI	Atti						
Dal 12/01/2004	**** Omissis ****		Compravendita							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					
		Notaio Luca Nannini	12/01/2004	51681	1778					
	Δς	Trascrizione ASTE								
	GIUD	7 ARPresso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					
	0.00	Conservatoria RR.II. di Lucca	14/01/2004	542	332					
			Reg	istrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°					
STE			ASTE							

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 -1506-1507-1508-1510-1512-307

mato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8



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 GIUDIZIARIE

N° repertorio: 51682

ASTEGIUDIZIARIE®

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:

ASTE GIUDIZIARIE®

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



ASTE 8 di 50 GIUDIZIARIE

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

nato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8



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:

• 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

Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
52,00 mq	65,00 mq	GUD	65,00 mq	0,00 m	
65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	
	Totale superficie	e convenzionale:	78,00 mq		
	0,00	%			
AS Supe	78,00 mq	AS	TE		
	Netta 52,00 mq 65,00 mq	Netta Lorda 52,00 mq 65,00 mq 65,00 mq 65,00 mq Totale superficient Incidenz	Netta Lorda 52,00 mq 65,00 mq GIUD	Netta Lorda Convenzionale	Netta Lorda Convenzionale Alte22a

DATI CATASTALI

OTE					Catas	to fabbrica	iti (CF)				
Dati identificativi				Datí di classamento							FUNE
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	176	5		А3	5	4,5	63 mq	278,89 €		

rmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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 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, interramento 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





ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI



AST 21 di 50 GIUDIZIARIE

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

Dal 11/09/1981	**** Omissis ****		Com	pravendita						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					
		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687						
	AS		Tra	scrizione	ASTE					
	CILID	ZAPresso			CILIDIZIAI					
	GIOL	/ Fresso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					
		Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079					
		THE STATE OF THE S	Regi	strazione						
CTE		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°					
DIZIADIE.			GILIDIZI	ARIF°						
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****		Dichiarazione di Successione							
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					
			01/10/2019	281714	88888					
	A C	Trascrizione ACTE								
	A3	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.					
	GIUL	Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070 IZIAI					
			Regi	strazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°					
STE			AST							
UDIZIARIE°			GIUDIZI	ARIE®						
Diculta traccritta	in data 01/12/2	022 at mm 20400/	15407	one espressa di ere	diti in monto					

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Proprietà

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



Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A., NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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 ********



Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene Nº 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)



nato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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

Superficie 7	∧ Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
Netta	Lorda		Convenzionale	GIUL	JIZI/AKII
72,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	
90,00 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	0,00 m	
	Totale superfici	e convenzionale:	108,00 mq		
	Incidenz	za condominiale:	7 ADIE 0,00	%	
	72,00 mq	Netta Lorda	72,00 mq 90,00 mq 1	Netta Lorda Convenzionale	Netta Lorda Convenzionale

			GI	JDIZI	ARECatas	to fabbrica	iti (CF)			BIUDI	ZIARII
Datí identificativi						1	Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CTE	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"

mato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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 condizio e 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, interramento 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.



















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

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà			Atti	REAL PROPERTY.				
al 11/09/1981	**** Omissis ****		A Com	pravendita					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687					
			Trascrizione						
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
	A.C	Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079 ASTE				
	GIU	DIZIARIE®	IZIARIE° Registrazione GIUDIZIAR						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Dal 08/06/2012	**** Omissis ****		Do	nazione					
				nazione					
STF		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°				
UDIZIARIE°		Notaio Frati carlo	08/06/2012	2055 ·	1628				
			Tras	scrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.				
		Conservatoria RR.II. di	18/06/2012	8200	6065				

26 di 50

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

II IDIZIARIE°	T COMMON	GIUDIZIAR		
IODIZI/ INIL	Lucca	CIODIZI/ (IX		
		Registr	azione	
	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 pertineze, diritti, azioni, ragioni, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi generee parti comuni come per leggee7o per destnazione, 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 riversibilità a favore dei donanti per il caso di premorienza della donataria ai donanti medesimi: verificandosi tale ipotesi si produranno gli effeti 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 Nº 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 ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:





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)





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

28 di 50

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





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	
	GIUDIZIA	Totale superficie	e convenzionale:	103,75 mq	GIUDI	ZIARII
		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
	Supe	103,75 mq				





					Catas	to fabbrica	ati (CF)			
1	Dati identi	ficativi					Dati di classame	ento		
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita Piano	Graffat
	14	973	28	JDIZI	ARIAS	6	5 vani	totale 96 mq totale escluse aree scoperte 87 mq mq	747,57 €	ZIARII

Corrispondenza catastale

HUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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 spe<mark>se 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.</mark>

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

ASTE GILIDIZIADIE®

AST 29 di 50 GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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, interramento 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.



AST 30 di 50 GIUDIZIARIE

ASTE

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.











ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Appartamento in ottime condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

ASTE

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 ******

ASTEGIUDIZIARIE

PROVENIENZE VENTENNALI

LIDIZIADIE®			CILIDIZI	A DIE®			
Periodo	Proprietà		GIUDIZI	Atti			
Dal 14/11/2002 ****	**** Omissis ****	Compravendita					
	1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		



ASTE di 50 GIUDIZIARIE

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

irmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8

IUDIZIAKIE		notaio Francesco Rizzo	14/11/2002	243686	35240		
				The Allender Charles I	33240		
			Tras	crizione	NAME OF THE OWNER, WHEN		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
	АСТ	Conservatoria RR.II. di Lucca	19/11/2002	20269	13553		
	AS	L S	Regis	trazione	ASIL		
	GIUDI	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****		Dichiarazion	e di Successione			
OTE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
15 I E			01/10/2019	281714	88888		
IUDIZIARIE®		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070		
	Δ \$7		Regist	razione	ASTE		
		Presso	Data	Reg. 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

HUDIZIARIE

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

Capitale: € 170.000,00

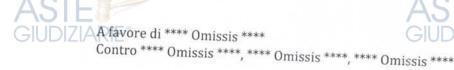
Trascrizioni

Pignoramento Immobili

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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 CONDOMINIALR

Non si é 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 Nº 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 Nº 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E, FRANCALANCI 285

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8





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 Nº 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

ASTE GIUDIZIARIE

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/1)



ASTE GIUDIZIARIE®

BENE Nº 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Il bene confina nel suo complesso con le particelle del foglio 53 numeri1045,1296,174 e strada comunale di Francalanci.

BENE Nº 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

ASTE

BENE Nº 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

ASTE GILDIZIARIE®

AST E34 di 50 GIUDIZIARIE

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

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	ASi	4,00 mq	0,00 m	
JDIZIARIE®		Totale superficie	e convenzionale:	ZIARIE4,00 mq		
		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
	Supe	rficie convenzion	ale complessiva:	4,00 mq		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

BENE Nº 6 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

					Catasto te	rreni (CT)				VIII. THE
CTE 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

ASTE GILIDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

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 Nº 7 - TERRENO UBICATO A MASSAROSA (LU) - VIA E. FRANCALANCI 285

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

ASTE

AST 35 di 50

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

mato Da; CINELLI ALESSANDRO Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8

ASTE DU DO OO O O M 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.

Seminativo

irriguo

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, interramento 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, interramento 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

DIZIAKIE			GIUDIZIA	1 T			
Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****	Compravendita					
9		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		

ASTE

ASTE36 di 50

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

DIZI/ (IXIL		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687		
			Tra	scrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	AS	Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079 ASTE	
	GIUD	ZIARIF®	Regi	strazione	SIUDIZIAR	
	0.00	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/10/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione				
CTE		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta Nº	
JDIZIARIE®			Ufficio del Registro di Lucca	01/10/2019 GUDIZI/	RIE°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	4.07	Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070	
	AS	Registrazione AS				
	GIUD	ZARPresso	Data	Reg. N°	DIUDIZIAR	

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.
GIUDIZIARIE

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

Periodo	Proprietà			Atti			
Dal 11/09/1981	**** Omissis ****	TES	Com	pravendita	ASTE		
	GIUI	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta Nº		
		notaio Francesco Rizzo	11/09/1981	95687			
			Tra	scrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
STE		Conservatoria RR.II. di Lucca	29/09/1981	10424	8079		
UDIZIARIE°		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

ASTE

AST 37 di 50 GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8

Dal 01/10/2019	**** Omissis ****		G Dichiarazio	one di Successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Ufficio del Registro di Lucca				
	100		Tra	scrizione	ACTE	
	GIID	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	CIODI	Conservatoria RR.II. di Lucca	07/09/2020	11409	8070	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
ASTE			ASTE			
GIUDIZIARIE°			GIUDIZI	ARIE®		

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

ASTE GIUDIZIARIE

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: 7

Massarosa il 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

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni



quale debitore non datore di



Pignoramento Immobili

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

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

BENE Nº 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 *** **** 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 R

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:







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 prospicente 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 mg	1.800,00 €/mq ZIARIE°	€ 151.200,00	100,00%	A € 151.200,00 GIUDIZIARIE®
				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.	Δ	20,00	%
CII IDIZIADIE®		DIZIA	DIE

Valore finale di stima: € 120.960,00

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



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,

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

ASTE

bagno,piccolo terrazzino, locale di sgombero ricavato nel sottoscala. El 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

GIUDIZIARIE[®]



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 ASTE GIUDIZIA	100,00% RIE®	€ 342.522,00
				Valore di stima:	€ 342.522,00

Valore di stima: € 342.522,00 STE

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTEGIUDIZIARIE

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

LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE

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. 5.)

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



ASTE 41 di 50 GIUDIZIARIE®

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





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	ASIF
Bene N° 3 - Appartamento Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozzano	78,00 mg	/1.800,00 €/mq	€ 140.400,00	100,00%	GI €140.400,00 RIE
				Valore di stima:	€ 140.400,00





GIUDIZIARIE[®]

Valore di stima: € 140.400,00

Deprezzamenti

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

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

IUDIZIARIE

Bene Nº 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

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 ASTE
	OIUD	KIMIL		Valore di stima	: € 194.400,00

Valore di stima: € 194.400,00

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: € 155.520,00 ZIARIE®



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 № 5 Appartamento Viareggio (LU) - Via Cei nc30, piano 6	103,75 mq	2.800,00 €/mq	€ 290.500,00 GUDIZIAI	RIE 100,00%	€ 290.500,00
				Valore di stima:	€ 290.500,00

ASTE STANDIES

ASTE 43 df 50 GIUDIZIARIE

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

NG CA 3 Seciett 44244681386300401404635





Valore di stima: € 290.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento AST-	A	Valore	Tipo
Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi.	GIL	20,00	R*E

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 Nº 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 irriguoValore 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.

ldentificato al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 1046, Qualità Seminativo irriguoValore di stima del bene: € 40,00

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

	GIUDI	ZIARIE®			GIUDIZIARII
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	A€40,00 E	100,00%	€ 40,00



€ 270,00

Valore di stima:





Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento		Valore	Tipo
Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	A	20,00	%
GIUDIZIARIF°	GI	JDIZI/	ARIE

Valore finale di stima: € 216,00

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

GIUDIZIARIE°

GIUDIZIARIE®

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



ASTE Dott. Cinelli Alessandro geometra













LOTTO 1

Bene Nº 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 prospicente 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 5.) JSub-JIZIA4KIE 176 1045 sub. 2. particelle A3 Categoria Part. al Fabbricati 53, 176, catasto Identificato 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.

Aldentificato 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 Nº 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. 5.) 176 176 sub. 4 2, sub. Sub. Categoria A3 al 53, Part. 176, Identificato catasto Fabbricati Fg. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)







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 particella 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 sub.

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

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
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

ASIE



ASTE GILIDIZIARIE®

ASTE^{47 di 50}
GIUDIZIARIE®

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

おけられられらずのサウテロのののおおですなりずれをのすを ま





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

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

Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozza	ano	0,00
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Fipologia 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 man	utenzione.	RIE®
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano pri maggior consistenza. Si compone: soggiorno con angolo balcone prospicente il soggiorno. Al piano secondo da lo mediante botola con scala retrattile. Si accede all'imm scale a comune con altre unità dello stesso piano. L'imm uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codic (Foglio 53 particella 176 sub. 6 BCNC graffato con la par comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 si graffato con la particella 176 sub. 6 Area scoperta e vano sub. 4 e 176 sub. 5.)	o cottura ,disin cale ad uso sgo obile attravers obile ha diritto e Civile e segu rticella 1045 si ub. 5.E foglio 5	npegno, camerina, camera, bagno e mbero non abitabile a cui si accede o ingresso al piano terra con vano o su tutte le parti ed i servizi che per enti sono di ragione condominiale. ub. 3 (area scoperta e vano scale) a 3 particella 1045 sub. 3 BCNC bene
Vendita soggetta a IVA:	NO.		

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

Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285 frazione Bozza	no	
	Find the Control of t		
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 ma	nutenzione.	GIUE
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano consistenza. Si compone: cucina-soggiorno,due cam bagno,piccolo terrazzino, locale di sgombero ricavato con accesso esterno e da resede esclusiva su tre lati.L'i per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Coo	ere di cui una nel sottoscala. E immobile ha diri	con stanza armadi, disimpegno, l' corredato da vano seminterrato tto su tutte le parti ed i servizi che
Vendita soggetta a IVA:	NO /	CTE	

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

Bene N° 3 - Appartamento



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

STE	A	STE		
Ublcazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozza	ano ZA	RE	
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.		AS	
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di un fabbricato pli maggior consistenza. Si compone: cucina-soggiorno ,disimpegno, camerina, camera, bag esclusivo. Al piano secondo da locale ad uso sgombero non abitabile a cui si accede mediai scala retrattile. Si accede all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano scale altre unità dello stesso piano. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (Foglio 176 sub 6 BCNC graffato con la particella 1045 sub 3 (area scoperta e vano scale) a consideratione dell'art.			

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

NO

Vendita soggetta a IVA:

	Bene N° 4 - Appartamento		AO
Ubicazione:	Massarosa (LU) - Via E. Francalanci 285/B frazione Bozz	zano	GIUD
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 pri maggior consistenza. Si compone: ballatoio esclusivo bagno e terrazzo esclusivo coperto. Al piano secondo di attraverso botola con scala retrattile L'immobile è inoli all'immobile attraverso ingresso al piano terra con vano L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che pi Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. (I particella 1045 sub. 3 (area scoperta e vano scale) a con sub. 5.E foglio 53 particella 1045 sub. 3 BCNC bene gri vano scala a comune con le particelle 1045 sub. 2, 176 su	cucina-soggiory a locale ad uso tre corredato do scale a comun er uso e consue Foglio 53 partic nune con le part affato con la pa	no disimpegno, camerina, camera, sgombero non abitabile accessibile a piccola resede esclusiva Si accede ne con altre unità dello stesso piano. Etudine ed ai sensi dell'art. 1117 del cella 176 sub. 6 BCNC graffato con la ticelle 1045 sub. 2, 176 sub. 4, e 176 articella 176 sub. 6 Area scoperta e
Vendita soggetta a IVA:	NO GIUDIZIARIE®		GIUDI

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

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

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



ASTE 49 di 50 GIUDIZIARIE®

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

DIZIADIE	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 AS LES
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

SIE	Bene N° 6 - Terreno	ASTE	3	
Ubicazione: RIE®	Massarosa (LU) - via E. Francalanci 285	GIUDIZIA	RIE	
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 qu <mark>ara</mark> ntasei catastali.			ACTE
Vendita soggetta a IVA:	N.D. GIUDIZIARIE°			GIUDIZIAR

	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.











50 di 50

Firmato Da: CINELLI ALESSANDRO Emesso Da; ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d24bdc81386399d01d9d62d5b2b91f8