
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bonucelli Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.300,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 04/03/2024, il sottoscritto Geom. Bonuccelli Alessandro, con studio in Via Puccini 144 - 55049 - Viareggio (LU), email bonuccelli@live.it, PEC alessandro.bonuccelli@geopec.it, Tel. 0584961423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via dell'Ospedale 30 - località Anchiano

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione di remota costruzione elevato a tre piani fuori terra sito in comune di Borgo a Mozzano via Dell'Ospedale 30, posto all'interno di un antico borco località Anchiano caratterizzato da fabbricati perlopiù di civile abitazione di antica costruzione.

Il fabbricato si compone al piano terreno di ingresso, cantina, wc e piccolo rip. sottoscala; al piano primo di soggiorno-cottura e wc; al piano secondo di camera e due ripostigli il tutto collegato da scala interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via dell'Ospedale 30 - località Anchiano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata prodotta certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della legge n 302/1998 e pertanto la documentazione di cui all'art 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Si precisa che i sig.ri El Hassan EL BASSRAOUI e Atika IZOUHAR hanno contratto matrimonio presso il comune di Bologna il 15/03/2006, tuttavia presso l'anagrafe del comune non è presente l'atto e pertanto non è stato rilasciato l'estratto di matrimonio; al momento della compravendita i due coniugi hanno dichiarato di essere coniugati secondo quanto previsto dalla loro legge nazionale.

CONFINI

Confina con beni distinti dalla part. 1441, dalla part. 221 e con via Dell'Ospedale s.s.a. o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	69,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,40 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,00 mq		

Il pignoramento colpisce i diritti pari all'intero della piena proprietà e pertanto non è necessario predisporre una valutazione sulla comoda divisibilità.

Per il computo della superficie commerciale, attendendosi alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, opportunamente adeguate alle caratteristiche del fabbricato in oggetto si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (al 100% nel caso di edifici unifamiliari);
 - le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 - le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).
- Il computo delle superfici coperte viene quindi effettuato con i criteri seguenti:
- 100% delle superfici calpestabili;
 - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	197			A4	2	5		163,98 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In atti non è presente la planimetria catastale che dovrà essere presentata anche in aggiornamento ai lavori apportati al fabbricato.

Per procedere alla regolarizzazione catastale è necessario presentare la nuova planimetria catastale attività professionali e costi stimati in via preventiva e sommario in euro 700/00.

PRECISAZIONI

E' stata controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 secondo comma del c.p.c.

Si precisa che è stato effettuato un sopralluogo in loco di tipo ricognitivo senza poter effettuare indagini demolitive o saggi di alcun genere, misurazioni acustiche, né riconfinazioni.

Considerata la natura e la finalità dell'incarico ricevuto, in relazione alla possibilità di sanare le difformità riscontrate, e considerate le limitazioni delle indagini che si è potuto effettuare, il sottoscritto deve riferire circa l'impossibilità di fornire un quadro esaustivo e dettagliato circa i costi relativi alle sanatorie o ripristini necessari ad eliminare le difformità come indicati nella valutazione della conformità edilizia. Ciò in considerazione della necessità di effettuare valutazioni di carattere discrezionale di competenza dei vari uffici tecnici; tali determinazioni sono infatti effettuate dagli enti preposti a seguito dell'istruttoria di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni tecniche la cui predisposizione richiede studi, progettazioni e verifiche di specifica competenza che eccedono i poteri dell'incarico ricevuto, inoltre anche il costo professionale delle suddette pratiche non essendo più suffragato da tariffe può subire variazioni. Quanto indicato in merito ai costi necessari alle regolarizzazioni delle difformità rilevate è da intendersi in termini sommari ed orientativi e può subire oscillazioni in eccesso o difetto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in generali mediocri condizioni di manutenzione anche se oggetto di lavori dopo l'acquisto nel 2008 da parte degli esecutati, in particolare oltre ad un generale deterioramento si evidenziano numerosi infiltrazioni sia dalle finestrone che dalla copertura con struttura in legno che da una indagine a vista necessita di completo rifacimento; la facciata esterna non risulta intonacata con pietrame a vista.

PARTI COMUNI

Trattasi di fabbricato unifamiliare pertanto le parti comuni sono limitate alle pareti perimetrali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un antico fabbricato con murature in pietra di elevato spessore, infissi in legno, pavimenti interni parte in graniglia parte in gres, scale interne rivestite in gres, impianto elettrico in parte esterno in parte sotto traccia, privo di fornitura gas e di riscaldamento attualmente demandato ad una stufa a legna tipo cucina economica, durante il sopralluogo è stata rilevata anche la presenza al piano terreno di una stufa a pellet dismessa e uno scaldacqua anch'esso parzialmente smontato e non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati e familiari e parenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pervenuto negli esecutati in forza di atto di compravendita a rogiti del notaio Agata Capo di Bagni di Lucca del 27/05/2008 rep. 4725/1586 da poteri di **** Omissis ****.

Nei sig. **** Omissis **** il bene era pervenuto in forza di compravendita del not. Roberto Tolomei del 12.02.1993 rep. 75880.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 10/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Lucca il 04/06/2008
Reg. gen. 9281 - Reg. part. 1976
Quota: 1/1
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56,00
Rogante: not. Agata Capo
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 4726
N° raccolta: 1587
Note: grava il bene in oggetto per i diritti di 1/2 ciascuno i due eseguiti
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 12/12/2012
Reg. gen. 16809 - Reg. part. 2189
Quota: 1/2
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.988,50
Rogante: Trib. Lucca
Data: 25/01/2012
N° repertorio: 121
Note: grava i diritti di 1/2 di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 28/11/2023
Reg. gen. 20211 - Reg. part. 15255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: deriva da verbale di pignoramento Trib. Lucca del 20.10.23 rep. 4186

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di antica costruzione è stato edificato anteriormente al 1967 e anteriormente al 1942; successivamente è stato oggetto di opere in forza di Concessione Edilizia n. 87 del 21.06.1994 pratica n. 214/93 e successiva Ce per completamento delle opere n. 74 del 06/09/1997 pratica n. 245/97, e ulteriore Dia per completamento dei lavori n. 146 del 07/09/2010.

A seguito dell'ultimo intervento eseguito con la Dia 146/10 non è stata mai comunicata l'ultimazione lavori né presentata attestazione di agibilità con deposito delle relative certificazioni degli impianti; si precisa che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e dovrà quindi esserne dotato per poter ottenere l'agibilità, oltre che procedere alla regolarizzazione delle difformità e certificazione degli impianti esistenti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità interne ed in particolare al piano primo è stato realizzato un servizio igienico nel disimpegno scale, mentre al piano terreno è stato ricavato un piccolo rip. sottoscala mediante installazione di un infisso e piccola tamponatura ed installata una porta interna a chiusura del vano scale sempre al piano primo.

Non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti né è stato possibile verificarne il completo funzionamento. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita del fabbricato, così come lo stato di manutenzione.

Per regolarizzare il bene si dovrà procedere alla presentazione di accertamento di conformità in sanatoria per il quale, fermo restando che l'importo relativo alle sanzioni previste dalla Legge compete al comune e che il costo professionale delle pratiche suddette non è più suffragato da tariffe e che pertanto può subire variazioni in eccesso o in difetto, si valuta in via preventiva e sommaria, in euro 5.000/00 il costo relativo all'ottenimento dell'accertamento di conformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano particolari vincoli ad eccezione di quelli urbanistici e legati alle norme di piano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico bene pertanto si è proceduto alla formazione di un solo lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via dell'Ospedale 30 - località Anchiano
Fabbricato per civile abitazione di remota costruzione elevato a tre piani fuori terra sito in comune di Borgo a Mozzano via Dell'Ospedale 30, posto all'interno di un antico borgo località Anchiano caratterizzato da fabbricati perlopiù di civile abitazione di antica costruzione. Il fabbricato si compone al piano terreno di ingresso, cantina, wc e piccolo rip. sottoscala; al piano primo di soggiorno-cottura e wc; al piano secondo di camera e due ripostigli il tutto collegato da scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 197, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.000,00

Nella valutazione dei beni sono state consultate come fonti di informazione l'Agenzia delle Entrate sezione territorio di Lucca, l'ufficio del registro di Viareggio, la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, l'ufficio tecnico di Viareggio oltre che agenzie immobiliari della zona e gli osservatori del mercato immobiliare Omi - Borsino Immobiliare secondo il procedimento di stima diretta comparativo.

Nelle valutazioni effettuate si è poi tenuto conto dei seguenti fattori:

- ubicazione e caratteristiche di zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato;
- assetto urbanistico, servizi e collegamenti; contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;
- anno di costruzione, tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione, finiture;
- livello estetico e qualità architettonica;
- livello piano, esposizione, luminosità;
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.).

Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucca e dall'analisi degli osservatori sono state rintracciate i seguenti parametri di mercato:

Valori OMI - secondo semestre 2023 - Zona periferica D5
abitazione di tipo economico - valore minimo 670 valore massimo 950

Valori Borsino Immobiliare - rilevazione 2024 zona periferica
abitazioni in stabili 2 fascia - valore minimo 527 valore massimo 748

Atto notaio Vincenzo De luca del 14/09/2019 rep. 48027

avente ad oggetto immobile di antica

costruzione sito nel Borgo a Mozzano (LU), Frazione Anchiano, Località "La Piazza", Via della Corte civico 25, su tre livelli di cui due (primo e secondo) collegati tra loro da scale interne, composto da quattro vani ad uso cantina al piano terra, abitazione al piano primo e locali soffitta al secondo, corredato da adiacente manufatto ad uso ripostiglio composto da unico vano al piano terra nonché da resede pertinenziale in proprietà esclusiva ad uso giardino da due lati occupata in piccola parte da lavatoio comunale in catasto al foglio 50 part. 99 della sup. catastale di 176 mq, dalla lettura dell'atto non risultano permessi relativi ad interventi interni ma solo la realizzazione di una ascensore per

l'accesso all'abitazione si ipotizzano quindi condizioni mediocri inferiori a quelle del bene in oggetto. Compravenduto per euro 112.000 derivandone un valore unitario di euro 636/00. valore attualizzato 540/00.

osservazioni: Si tratta di una abitazione singola con resede su quattro lati con ampie superfici accessorie al piano terreno, e una superficie complessiva maggiore e quindi con incidenza sul valore unitario minore rispetto al bene in oggetto. Posto a poche centinaia di metri bene in oggetto. La compravendita è relativa al 2019, dall'analisi dei valori medi degli osservatori risulta una contrazione del mercato per la zona in oggetto del 15% tra i valori del 2019 e quelli attuali e pertanto si ritiene applicare una rivalutazione del 15% ai valori rintracciati per tener conto dell'andamento del mercato e quindi attualizzare il valore.

Atto notaio Costanza Ancillotti del 24/09/2019 rep. 20904 avente ad oggetto immobile posto nel Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Anchiano, Via del Solcaccio n. 9 e precisamente: fabbricato terra tetto ad uso di civile abitazione, disposto su tre piani compreso il terrestre, composto al piano terreno da cantine; abitazione al piano primo e secondo, corredato da piccole pertinenziali resedi in catasto al foglio 50 part. 563 della sup. catastale di 106 mq, dalla lettura dell'atto non risultano permessi relativi ad interventi interni ma solo di manutenzioni esterne e della copertura ipotizzano quindi condizioni mediocri. Compravenduto per euro 70.000 derivandone un valore unitario di euro 666. valore attualizzato 570/00

osservazioni: Si tratta di una abitazione su tre livelli come il bene in oggetto e con dimensioni paragonabili, posizionato a poche centinaia di metri anche se più esterno al borgo di Anchiano, con probabili condizioni di manutenzione peggiori. La compravendita è relativa al 2019, dall'analisi dei valori medi degli osservatori risulta una contrazione del mercato per la zona in oggetto del 15% tra i valori del 2019 e quelli attuali e pertanto si ritiene applicare una rivalutazione del 15% ai valori rintracciati per tener conto dell'andamento del mercato e quindi attualizzare il valore.

annuncio immobiliare 2024

appartamento posto al piano terreno nel centro di Anchiano facente parte di un fabbricato di remota costruzione, con cantina al piano interrato, resede con posto auto in condizioni da rivedere e sistemare sup. dichiarata 100 mq prezzo richiesto 40.000/00
sconto trattativa ipotizzato 10%, ne deriva un valore unitario di 360 euro.

osservazioni, si tratta di un bene di superficie simile, anche se sviluppato al solo piano terreno con accessori all'interrato in condizioni peggiori del bene in oggetto.

Dalle ricerche effettuate emerge come negli ultimi cinque anni nella frazione di Anchiano siano state registrate soltanto tre compravendite, i due atti citati risalenti al 2019 e una terza compravendita del 2023, ma riferita ad un immobile di oltre 220 mq rientrante nella categoria A/3 che non si è quindi ritenuto di poter utilizzare come comparabile; allo stesso tempo dall'analisi degli osservatori che si riferiscono a valori medi emerge come negli ultimi anni vi sia stata una contrazione dei valori elemento che ha reso necessario adeguare i valori rintracciati alla riduzione media riscontrata sul mercato.

Ciò premesso è evidente come il bene in oggetto sia inserito in un contesto e all'interno di un piccolo borgo caratterizzato da una ridotta vivacità del mercato oltre che una ridotta appetibilità.

Il bene in oggetto rispetto ai comparabili individuati ha subito una recente ristrutturazione anche se con livello di finitura medio basso e con alcune criticità come lo stato manutentivo della copertura; ad ogni modo si presenta in condizioni mediamente superiori ai comparabili individuati e pertanto sconta un valore superiore. Ciò premesso e tenuto conto della finalità della presente stima, dello stato di manutenzione, dei valori medi degli osservatori, degli annunci e compravendite immobiliari della zona, nonché effettuate le opportune valutazioni, si ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto, il più probabile valore al metro quadro di euro 900/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Borgo a Mozzano (LU) - Via dell'Ospedale 30 - località Anchiano	100,00 mq	900,00 €/mq	€ 90.000,00	100,00%	€ 90.000,00
				Valore di stima:	€ 90.000,00

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento catastale	700,00	€
oneri regolarizzazione edilizia	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 66.300,00

PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

In ragione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, come la mancata e immediata disponibilità, eventuali differenze nelle modalità fiscali di acquisto, nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; il sottoscritto, come richiesto nel quesito, per l'individuazione del Prezzo Base D'Asta ritiene di poter proporre una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 20% .

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.

Viareggio, li 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bonuccelli Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - visura catastale ed estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - certificato di matrimonio e comunicazione comune
- ✓ Altri allegati - comparabili individuati
- ✓ Altri allegati - estratto ultimo titolo edilizio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via dell'Ospedale 30 - località Anchiano
Fabbricato per civile abitazione di remota costruzione elevato a tre piani fuori terra sito in comune di Borgo a Mozzano via Dell'Ospedale 30, posto all'interno di un antico borco località Anchiano caratterizzato da fabbricati perlopiù di civile abitazione di antica costruzione. Il fabbricato si compone al piano terreno di ingresso, cantina, wc e piccolo rip. sottoscala; al piano primo di soggiorno-cottura e wc; al piano secondo di camera e due ripostigli il tutto collegato da scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 197, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 66.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.300,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Via dell'Ospedale 30 - località Anchiano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 197, Categoria A4	Superficie	100,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in generali mediocri condizioni di manutenzione anche se oggetto di lavori dopo l'acquisto nel 2008 da parte degli esecutati, in particolare oltre ad un generale deterioramento si evidenziano numerosi infiltrazioni sia dalle finestrone che dalla copertura con struttura in legno che da una indagine a vista necessita di completo rifacimento; la facciata esterna non risulta intonacata con pietrame a vista.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione di remota costruzione elevato a tre piani fuori terra sito in comune di Borgo a Mozzano via Dell'Ospedale 30, posto all'interno di un antico borgo località Anchiano caratterizzato da fabbricati perlopiù di civile abitazione di antica costruzione. Il fabbricato si compone al piano terreno di ingresso, cantina, wc e piccolo rip. sottoscala; al piano primo di soggiorno-cottura e wc; al piano secondo di camera e due ripostigli il tutto collegato da scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e familiari e parenti.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo
Iscritto a Lucca il 04/06/2008
Reg. gen. 9281 - Reg. part. 1976
Quota: 1/1
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 56,00
Rogante: not. Agata Capo
Data: 27/05/2008
N° repertorio: 4726
N° raccolta: 1587
Note: grava il bene in oggetto per i diritti di 1/2 ciascuno i due eseguiti
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Lucca il 12/12/2012
Reg. gen. 16809 - Reg. part. 2189
Quota: 1/2
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.988,50
Rogante: Trib. Lucca
Data: 25/01/2012
N° repertorio: 121
Note: grava i diritti di 1/2 di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Lucca il 28/11/2023
Reg. gen. 20211 - Reg. part. 15255
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: deriva da verbale di pignoramento Trib. Lucca del 20.10.23 rep. 4186