

## REPORT IMMOBILIARE

N. 283-2023

### APPARTAMENTO e CANTINE Loc. Riolo - Bagni di Lucca (LU)

€ 36.000,00

## ■ Descrizione dell'immobile

### DESCRIZIONE

Nella tranquilla frazione di Riolo, nel Comune di Bagni di Lucca, nota per le sue rinomate Terme e il contesto naturale rilassante viene venduta un abitazione al secondo piano di un piccolo fabbricato composto da sole due unità abitative, con ingresso a comune posto al piano secondo, che si sviluppa su due livelli.

Al piano secondo, accessibile tramite un disimpegno comune con l'appartamento adiacente, si trova un'ampia e luminosa area giorno. Questo ambiente è valorizzato da finestre contrapposte, che offrono una piacevole vista sul paesaggio circostante, e da un bel camino in mattoni a vista posizionato nell'angolo, che dona un'atmosfera calda e accogliente. La cucina, di configurazione tradizionale con mobili in legno e piastrelle, è funzionale e ben organizzata. Le pareti presentano una finitura a intonaco rustico, e la pavimentazione è in piastrelle.

Una caratteristica scala interna con ringhiera in ferro battuto conduce al piano superiore, dedicato alla zona notte e ai servizi. Qui si trovano le due camere da letto, un pratico ripostiglio e il bagno principale, caratterizzato da rivestimenti in piastrelle azzurre, completo di lavabo, WC e bidet. Nello stesso piano è presente un ulteriore W.C. separato.

Al medesimo piano primo è presente anche un piccolo locale destinato alla raccolta delle acque di una sorgente, un dettaglio peculiare della proprietà.

L'immobile, di vetusta costruzione, si estende su una superficie commerciale di 82 mq e conta 4,5 vani.

Attualmente, l'adduzione dell'acqua è asservita da un pozzo comune.

A completare la proprietà, vi sono due cantine di pertinenza, di dimensioni generose (25 mq e 20 mq), che sono però in proprietà indivisa; pertanto, la quota oggetto di vendita per queste ultime è pari a 1/2.

### MAPPA



## Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Appartamento	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		65	354	7	€ 95,29

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Bagni di Lucca	LU	Loc. Riolo

## Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
A/4	82 mq		4,5	1
 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE
			1-2	abitabile
 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA	
libero	in corso di attestazione			

### NOTE

L'appartamento è di vetusta costruzione, al momento l'adduzione acqua è asservita da un pozzo comune.

Le risponderie edilizia e catastale dovranno essere accertate a cura del proprietario prima del rogito, come anche la sussistenza dell'abitabilità qualora necessario.

## Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Cantina	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		65	354	5	€ 41,32

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Bagni di Lucca	LU	Loc. Riolo

## Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
C/2	25 mq			

 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE
			T	normale

 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero			

 NOTE
La cantina sub 5 è in proprietà indivisa e la quota venduta è di 1/2

## ■ Identificazione dell'immobile

 DESTINAZIONE	 TIPOLOGIA	 IDENTIFICAZIONE CATASTALE					
Residenziale	Cantina	TIPO CATASTO	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	RENDITA CAT.
		F		65	354	6	€ 21,48

 UBICAZIONE			
REGIONE	COMUNE	PROVINCIA	INDIRIZZO
Toscana	Bagni di Lucca	LU	Loc. Riolo

## ■ Dati tecnici

 CATEGORIA CATASTALE	 SUPERFICIE CATASTALE	 SUPERFICIE COMMERCIALE	 NUMERO VANI	 BAGNI
C/2	20 mq			

 BALCONI	 TERRAZZI	 LOGGE	 LIVELLO DI PIANO	 STATO MANUTENZIONE
			T	normale

 STATO LOCATIVO	 CLASSE ENERGETICA	ID	SCADENZA
libero			

 NOTE
La cantina sub 6 è in proprietà indivisa e la quota venduta è di 1/2

## Impianti dell'immobile

 RISCALDAMENTO AUT.



SI



NO

 CONDIZIONATORE



SI



NO

 ALLARME



SI



NO

 DOMOTICA



SI



NO

ALTRO

## Pertinenze

 GARAGE



SI



NO

SUPERFICIE

 POSTO AUTO



SI



NO

SUPERFICIE

 CANTINA



SI



NO

SUPERFICIE

 SOFFITTA



SI



NO

SUPERFICIE

 AREA ESTERNA



SI



NO

SUPERFICIE

ALTRA

la consistenza delle cantine risulta essere: 25 mq per il sub. 5 e 13 mq per il sub. 6

## Dotazioni condominiali

 ASCENSORE



SI



NO

 GIARDINO/AREA ESTERNA



SI



NO

 TERRAZZA/LASTRICO SOLARE



SI



NO

ALTRO

## Fattori posizione

VIABILITA' ACCESSO



SI



NO

DOTAZIONE PARK



SI



NO

TRASPORTI PUBBLICI



SI



NO

ALTRO

 **PLANIMETRIE**

Data: 13/11/2023 - n. T150800 - Richiedente:

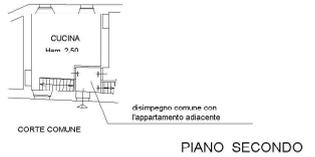
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagni Di Luoca		civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 65 Particella: 354 Subalterno: 7	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. _____	N. _____

Scheda n. 1    Scala 1:200



**PIAZZETTA**  
W.C.  
Hm=2.40  
RIP.  
piccolo locale per la raccolta acque della sorgente

**PIANO PRIMO**



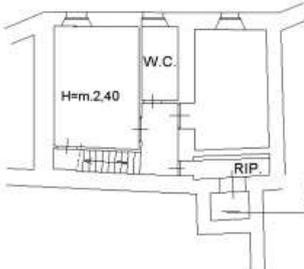
**PIAZZETTA**  
CUCINA  
Hm=2.50  
CORTE COMUNE  
disimpegno comune con l'appartamento adiacente

**PIANO SECONDO**

Una planimetria in atti  
Data: 13/11/2023 - n. T150800 - Richiedente:  
Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/11/2023 - Comune di BAGNI DI LUCCA(A530) - Foglio 65 - Particella 354 - Subalterno 7 - Piano 1

**PIAZZETTA**



W.C.  
Hm=2.40  
RIP.  
piccolo locale per la raccolta acque della sorgente

**PIANO PRIMO**

**PIAZZETTA**



CUCINA  
Hm=2.50  
CORTE COMUNE  
disimpegno comune con l'appartamento adiacente

**PIANO SECONDO**

Data: 13/11/2023 - n. T150805 - Richiedente:

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagni Di Luoca		civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 65 Particella: 354 Subalterno: 5	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. _____	N. _____

Scheda n. 1    Scala 1:200



**PIAZZETTA**  
magazzino  
Hm=2.40  
LATO INTERRATO

**PIANO TERRA**

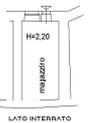
Una planimetria in atti  
Data: 13/11/2023 - n. T150805 - Richiedente:  
Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/11/2023 - Comune di BAGNI DI LUCCA(A530) - Foglio 65 - Particella 354 - Subalterno 5 - Piano 1

Data: 13/11/2023 - n. T150804 - Richiedente:

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bagni Di Luoca		civ. _____
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 65 Particella: 354 Subalterno: 6	Compilata da: Iscritto all'albo: Geometri Prov. _____	N. _____

Scheda n. 1    Scala 1:200



**PIAZZETTA**  
magazzino  
Hm=2.20  
LATO INTERRATO

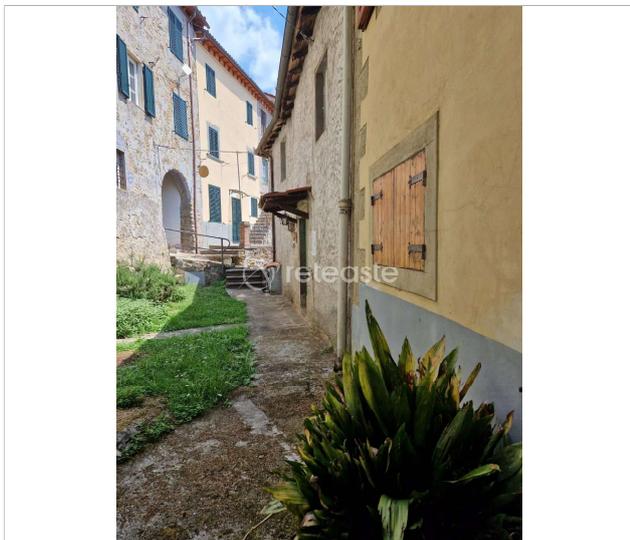
**PIANO TERRA**

Una planimetria in atti  
Data: 13/11/2023 - n. T150804 - Richiedente:  
Tutte schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/11/2023 - Comune di BAGNI DI LUCCA(A530) - Foglio 65 - Particella 354 - Subalterno 6 - Piano 1

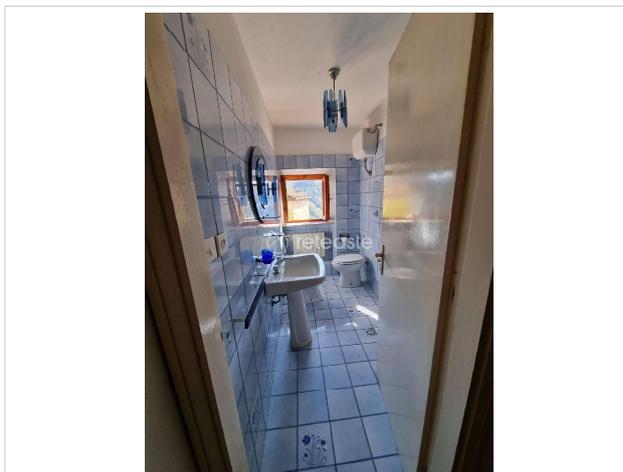
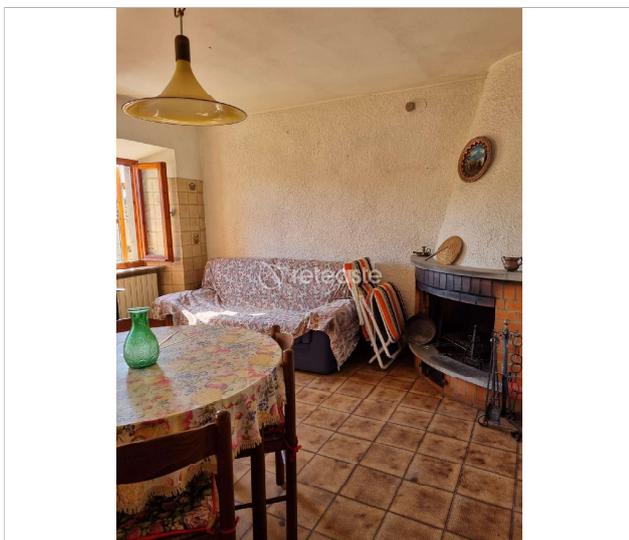
## ■ Galleria fotografica

 FOTO ESTERNI



## ■ Galleria fotografica

 FOTO INTERNI



## ■ Dati informativi



RESPONSABILE VENDITE

Astetraprivati.it

staffvendite@astetraprivati.it

0586 201402



*Per ulteriori informazioni e contenuti multimediali*

**SCAN  
ME**

# GLOSSARIO DEI DATI TECNICI

---

## Identificazione dell'immobile

**DESTINAZIONE:** indica la destinazione del bene (residenziale, direzionale, commerciale, produttiva, turistica, attività sportiva, agricola, ecc.; se il report riguarda immobili formati da più unità immobiliari tra loro funzionali e quindi considerati come unica entità viene indicata la destinazione principale.

**TIPOLOGIA:** indica il modo di classificare gli immobili in base alle loro caratteristiche edilizie-architettoniche, funzionali, dimensionali, ecc. (appartamento, garage, villa, villetta a schiera, capannone, albergo, ecc.)

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** fornisce i dati di censimento catastale del bene (il principale nel caso di più unità immobiliari) con individuazione del tipo di catasto (Terreni o Fabbricati) dove risulta intestato.

**UBICAZIONE:** individua (insieme alla mappa) l'indirizzo del bene.

## Dati tecnici

La prima parte fornisce una serie di ulteriori elementi utili ad individuare le caratteristiche dell'immobile per la sua collocazione nel segmento di mercato di appartenenza.

**CATEGORIA CATASTALE:** individua la categoria di classamento del bene principale.

**SUPERFICIE CATASTALE:** indica la superficie catastale totale (compreso quindi le aree esterne se presenti) che è riportata nella visura catastale; per immobili speciali e particolari appartenenti alle categorie D e E il dato non è disponibile: Tale situazione può avverarsi anche per le altre categorie in condizioni particolari quali, ad esempio, la mancanza della planimetria catastale nell'archivio dell'A.d.E.

**N. VANI:** indica il numero di vani dell'unità immobiliare principale (camere, sala, soggiorno, studio, cucina-tinello, cucina quando posta in un singolo vano apposito superiore ai 4 mq.)

**BAGNI:** fornisce il numero di servizi igienici presenti nel bene, compreso quelli non dotati di tutti gli accessori.

**LIVELLO DI PIANO:** è la collocazione dell'unità immobiliare principale rispetto ai piani che compongono il fabbricato di cui fa parte, tra il piano primo e l'ultimo piano viene indicato il piano intermedio (la precisazione del piano effettivo è comunque indicata nella descrizione dell'immobile).

**STATO DI MANUTENZIONE:** il dato fornisce l'indicazione dello stato generale di manutenzione con riferimento all'unità principale, con esclusione delle parti comuni in caso di condominio e parti esterne (eventualmente individuabili dalla documentazione fotografica)

**STATO OCCUPATIVO:** informa sulla presenza o meno di contratti di locazione o comodato o altri atti equipollenti per l'occupazione del bene principale da parte di terzi; se l'occupante è lo stesso proprietario l'immobile viene indicato libero.

**CLASSE ENERGETICA:** È il riferimento alle caratteristiche costruttive e alle dotazioni dell'unità immobiliare rispetto alla loro capacità di contenimento energetico, espresso in lettere latine: la classe A (e le sottoclassi con i segni +) individuano immobili con migliori caratteristiche di contenimento energetico, che peggiorano man mano che si prosegue con le lettere dell'alfabeto; la classe G è quella peggiore. Ad una maggiore efficienza energetica corrisponde un risparmio monetario nei consumi degli impianti primari.

**IMPIANTI DELL'IMMOBILE:** segnala la presenza o meno dei principali impianti che possono essere presenti nell'unità immobiliare e apprezzati dal mercato immobiliare

**PERTINENZE:** Se presenti sono indicate le principali pertinenze o accessori indiretti (non collegati direttamente all'unità immobiliare) con la loro superficie.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** se presente un condominio segnala la presenza o meno dei principali impianti o dotazioni condominiali che possono essere apprezzate dal mercato immobiliare.



**Rete Aste S.r.l.**  
Scali d'Azeglio, 2/6 | 57123 Livorno (LI) | Tel. 0586 095660  
info@reteaste.it | [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it)

*Seguici su*

