TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Lotto Unico....6
Descrizione....7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....7
Completezza documentazione ex art. 567....9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....9
Titolarità....10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....10
Confini....11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....11
Consistenza....11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....12
Cronistoria Dati Catastali....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....12
Dati Catastali....14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....14
Stato conservativo....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....15
Caratteristiche costruttive prevalenti....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027....16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027....16
Provenienze Ventennali....16

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027 17
Formalità pregiudizievoli 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027 22
Normativa urbanistica 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027 23
Regolarità edilizia 23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 23
Vincoli od oneri condominiali 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027 25
Stima / Formazione lotti 26
MCA (Market Comparison Approach) 27
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto Unico 30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2025 del R.G.E. 31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.200,00 31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 32
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027 33

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

INCARICO

All'udienza del 19/02/2026, il sottoscritto Arch. Falcini Stefano, con studio in Via San Leonardo, 31 - 55100 - Lucca (LU), email s.falcini@awn.it, PEC falcini.stefano@pec.architettilucca.it, Tel. 349 4512487, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027 (Coord. Geografiche: 44.05482829874971, 10.444652898898484)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027 (Coord. Geografiche: 44.05503171355832, 10.44467855650804)

Il Tecnico sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nelle norme vigenti;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi della gestione delle acque meteoriche;

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

• verifiche del rispetto dei parametri di permeabilità del terreno su cui insiste il fabbricato.

Estratto Google Maps

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, acquisita sia mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza che per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà salvo se diversamente specificato;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

LOTTO UNICO

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un appartamento sviluppantesi al piano terreno al quale si accede da strada in comproprietà con le unità immobiliari limitrofe, mediante la porzione anteriore del resede esclusivo. Si compone di ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere.
Sottostante i vani soggiorno e cucina, è stato realizzato un piano interrato sfruttando parte dell'intercapedine lasciata sotto all'immobile; al piano interrato si accede da una botola situata nel soggiorno ed è composto da due vani comunicanti.

Corredato da resede esclusivo su tre lati, anteriormente (ad est) nel resede si trova la scala per raggiungere il piano terra dell'appartamento ed un posto auto, sul lato sud il resede consiste in un marciapiede che permette di raggiungere un ampio resede sul retro (ad ovest), in parte pavimentato.
Sul lato est in adiacenza alla parete dell'immobile, si trova un vano ripostiglio esclusivo.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

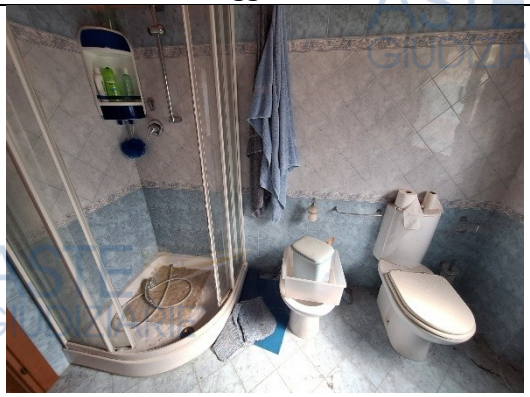
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/03/2026.

Custode delle chiavi: IVG LUCCA

Facciata principale	Facciata Retro

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Resede	Resede
Ingresso Soggiorno	Cucina
Cucina	Soggiorno
	
Bagno	Bagno

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

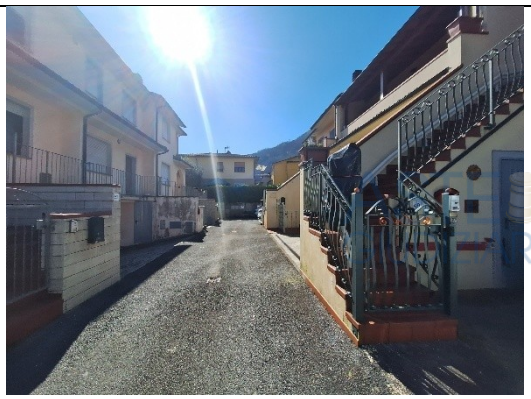
Camera	Camera

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027

Strada in comproprietà con i proprietari delle abitazioni confinanti.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.


Strada di accesso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

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

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

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

- [redacted]

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

- [redacted]

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

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

- [redacted]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [redacted]

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

- [redacted]
- [redacted]

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

- [redacted]

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Confina ad est con la particella 12439 (strada comune) e con il resede esclusivo del sub.10 della particella 12440 (appartamento soprastante quello oggetto di perizia), a Nord con il sub.4 della particella 12440, a ovest con la particella 6050, a sud con un ulteriore resede del sub.10, salvo se altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Confina a nord con la via "località al Sano" , a est con la particella 12438, a sud con la particella 10566, a ovest con la particella 12440 salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	70,94 mq	1	70,94 mq	2,70 m	T
Resede esclusivo fino alla sup. lorda della U.I.	70,94 mq	70,94 mq	0,1	7,09 mq	0,00 m	
Ripostiglio esterno	1,40 mq	1,87 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	
Balcone anteriore	6,21 mq	6,21 mq	0,3	1,86 mq	0,00 m	
Resede esclusivo porzione eccedente	36,06 mq	36,06 mq	0,02	0,72 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	81,08 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	81,08 mq		

Si noti che i vani al piano interrato non sono stati inseriti nella consistenza in quanto privi di titolo edilizio abilitativo.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

La determinazione delle superfici del bene oggetto di perizia è avvenuta secondo il DPR n.138/98 e per il calcolo è stato utilizzato l'apposito foglio di calcolo predisposto dall'Agenzia delle Entrate (allegato alla relazione)

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada in comproprietà	122,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	122,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	122,00 mq		

La superficie indicata è stata desunta dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/07/2003** al **24/11/2005**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12440, Sub. 9 Categoria F3
Dal **24/11/2005** al **16/06/2026**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12440, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 383,47 Piano T

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/12/2002** al **09/12/2003**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12439 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq
Dal **09/12/2003** al **23/12/2003**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12439 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq
Dal **23/12/2003** al **20/07/2004**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12439 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

	[redacted]	
Dal **20/07/2004** al **09/11/2004**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12439 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq
Dal **09/11/2004** al **01/12/2004**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12349 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq
Dal **01/12/2004** al **26/07/2025**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12439 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq
Dal **26/07/2025** al **18/06/2026**		Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 9, Part. 12439 Categoria F1 Superficie catastale 122 mq

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

[redacted]

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	9	12440	9		A3	5	5 vani		383,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati di superficie: Totale 80 mq, Totale escluse aree scoperte 72mq.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi eccezion fatta per gli abusi segnalati, sottolineando comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa di eventuali fabbricati. L'eventuale aggiornamento della mappa catastale è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	9	12439			F1			122 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Vi sono incongruenze nell'indicazione dei comproprietari e delle quote di proprietà nel database censuario.
In particolare lo scrivente ha riscontrato che non è indicato tra i comproprietari il [redacted] che acquistò da [redacted], la quota di 1/9 di proprietà con atto De Luca in data 17/10/2002.
La quota di proprietà di [redacted] è erroneamente indicata in 222/1000 (ovvero 2/9) mentre dovrebbe essere indicata la quota di 1/9.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine. L'eventuale aggiornamento della mappa catastale è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Al momento del sopralluogo i paraventi interni erano per lo più divelti ed accatastati in loco, non erano presenti i radiatori, l'impianto elettrico appariva evidentemente manomesso e per larga parte i fili erano stati sfilati dai corrugati ed i frutti erano assenti.
Sia internamente che esternamente erano ben visibili i segni dell'umidità di risalita.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Trattasi di area urbana ad uso strada di accesso alle abitazioni ad essa limitrofe. Al momento del sopralluogo si presentava asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

L'appartamento oggetto di perizia, facente parte di fabbricato di maggior quantità, è costruito con le murature perimetrali in muratura ordinaria, l'altezza interna è di circa cm. 270, i solai sono in latero cemento, la copertura dell'immobile è a capanna con tegole in laterizio.
Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e protetti da persiane avvolgibili in plastica. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato.
Internamente le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato/monocottura, i paraventi sono in legno tamburato, alcuni con vetro. Le stanze sono intonacate al civile e tinteggiate.
Il vano cantina, la cui altezza interna netta è di cm. 182 circa, presenta pavimentazioni in gres porcellanato, le pareti si presentano intonacate al civile e tinteggiate ed il soffitto è cemento grezzo tinteggiato. I cavidotti l'impianto elettrico esterni alle murature, con luci e frutti.

Al momento del sopralluogo i paraventi interni erano per lo più divelti ed accatastati in loco, non erano presenti i radiatori, l'impianto elettrico appariva evidentemente manomesso e per larga parte i fili erano stati sfilati dai corrugati ed i frutti erano assenti.
Sia internamente che esternamente erano ben visibili i segni dell'umidità di risalita.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Stato di occupazione

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

L'immobile risulta libero.

Trattasi della strada di accesso alle unità immobiliari ad essa limitrofe, utilizzata per tale scopo e liberamente accessibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/12/2002**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Daniela Biserni	04/12/2002	62443	9725
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/12/2002	22086	14667
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/12/2002** al **09/12/2003**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Biserni Maria Daniela	04/12/2002	62443	9725
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	18/12/2002	22086	14667
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/12/2003** al **23/12/2003**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo de Luca	09/12/2003	22425	4192
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	20/12/2003	23056	15113
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/12/2003** al **20/07/2004**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Vincenzo De Luca	23/12/2003	22621	4251
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	19/01/2004	884	597

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

	[redacted]	**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/07/2004** al **09/11/2004**		**SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Costanza Ancillotti	20/07/2004	13753	8192
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	21/07/2004	13753	8192
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/11/2004** al **01/12/2004**		**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Agata Capo	09/11/2004	884	136
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	24/11/2004	21742	13085
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **01/12/2004** al **26/07/2025**		**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Maria Daniela Biserni	17/12/2004	70000	10768
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio	17/12/2004	23307	14072

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

	[redacted]	Servizio di Pubblicità Immobiliare			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/07/2025** al **11/12/2025**		**CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		AG ENTRATE CASTELNUOVO DI GARFAGNANA	26/07/2026	543590/88888/25	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/01/2026	700	529
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/12/2025**		**ACQUISTO DI LEGATO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesca De Santis	11/12/2025	6455	5716
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca Territorio	16/12/2025	21391	14174

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

[redacted]	Servizio di Pubblicità Immobiliare			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Si segnala che l'Acquisto di Legato è avvenuto dopo la notifica del pignoramento.
Il pignoramento grava una quota di proprietà della particella 12439 di 334/1000 mentre la quota di proprietà di [redacted] alla data del pignoramento risulta essere di 2/9 ovvero 222/1000.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a LUCCA il 10/05/2003
  Reg. gen. 8359 - Reg. part. 1820
  Quota: 1/1
  Importo: € 540.000,00
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 270.000,00
  Spese: € 205.200,00
  Interessi: € 64.800,00
  Percentuale interessi: 4,45 %

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Rogante: Notaio Biserni Maria Daniela
Data: 29/04/2003
N° repertorio: 64015
Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Terreni del Comune di Gallicano nel Foglio 1 particelle 12211, 10372 e nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
  Iscritto a LUCCA il 23/05/2008
  Reg. gen. 8551 - Reg. part. 1804
  Quota: 1/1
  Importo: € 108.031,16
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 54.015,58
  Rogante: [redacted]
  Data: 25/03/2008
  N° repertorio: 100513
  N° raccolta: 62
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LUCCA il 20/08/2008
  Reg. gen. 15936 - Reg. part. 3020
  Quota: 1/1
  Importo: € 63.200,00
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 47.400,00
  Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA
  Data: 25/07/2008
  N° repertorio: 2955
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
  Iscritto a LUCCA il 21/12/2009
  Reg. gen. 102924 - Reg. part. 62
  Quota: 1/1
  Importo: € 193.611,58
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 96.805,79
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a LUCCA il 13/04/2023
  Reg. gen. 6436 - Reg. part. 764
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Importo: € 540.000,00
[redacted]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Spese: € 205.200,00
Interessi: € 64.800,00
Rogante: Notaio Biserni Maria Daniela
Data: 29/04/2003
N° repertorio: 64015
Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
  Trascritto a LUCCA il 14/11/2007
  Reg. gen. 23854 - Reg. part. 13668
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 22/07/2014
  Reg. gen. 9110 - Reg. part. 6841
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità grava il bene all'epoca censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 18/12/2025
  Reg. gen. 21521 - Reg. part. 16273
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ipoteca grava i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà e Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12439 per la quota di 334/1000 del diritto di Proprietà

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 18/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 10/03/2016
  Reg. gen. 3627 - Reg. part. 2496
  Quota: 1/9
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 18/12/2025
  Reg. gen. 21521 - Reg. part. 16273
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ipoteca grava i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà e Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12439 per la quota di 334/1000 del diritto di Proprietà

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ricadente, nel Regolamento Urbanistico vigente, nella UTOE Gallicano Sud in zona di "insediamento residenziale recente".

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

La strada è ricadente - analogamente all'appartamento oggetto di perizia - nel Regolamento Urbanistico vigente, nella UTOE Gallicano Sud in zona di "insediamento residenziale recente".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

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

L'unità immobiliare oggetto di perizia è parte di fabbricato di maggior quantità ed è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n.2001/046 rilasciata dal Comune di Gallicano in data 13/11/2001 a [redacted] avente ad oggetto "Realizzazione di N.4 appartamenti e n.1 villetta a schiera (Lotto N.2)" e successiva variante in corso d'opera Concessione Edilizia n. 2004/052 del 15/12/2004 avente ad oggetto "Variante alla CE n.46/2001 per realizzazione di N.4 appartamenti e n.1 villetta a schiera (Lotto N.2)"
Non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

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.

Rispetto a quanto assentito con il suddetto titolo edilizio, al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:
- nel vano soggiorno è stata realizzata un'apertura di forma rettangolare nel solaio di calpestio, per l'accesso alla sottostante intercapedine che è stata destinata a vano ad uso cantina/ripostiglio;
- sul resede è stato messo in opera un box metallico delle dimensioni di circa mt. 2,50 per 1,70;
- in prossimità del box metallico, piccola porzione del resede esclusivo di proprietà era occupata da una pergola metallica che è risultata essere di proprietà del titolare dell'unità immobiliare sub.10 (unità sovrastante quella oggetto della presente procedura)
- deve essere ultimata la procedura edilizia presso il Comune di Gallicano e dichiarata l'agibilità dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Per tale attività è necessaria anche la produzione dei certificati degli impianti; per l'impianto idro termo sanitario se l'impresa installatrice non potesse produrre le certificazioni di quanto messo in opera, è presumibile che sarebbe necessario procedere con il completo rifacimento di tale impianto e quindi delle sovrastanti pavimentazioni. Di tale situazione è stato tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, nº 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare de - quo e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, N.46, 55027

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

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte, è stato realizzato a seguito di piano di lottizzazione, lottizzazione ricognitiva ER2 approvato dal CC con delibera n.1 del 24/01/1999 e successive varianti, lotto numero 2.
Da informazioni assunte presso il Comune di Gallicano, è emerso che nel piano di lottizzazione era prevista la cessione di aree al Comune di Gallicano, tale cessione non è stata formalizzata mediante atto pubblico di cessione. Di tale situazione si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

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

La strada di accesso al fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fa parte, è stata realizzata a seguito di piano di lottizzazione, lottizzazione ricognitiva ER2 approvato dal CC con delibera n.1 del 24/01/1999 e successive varianti, lotto numero 2.
Da informazioni assunte presso il Comune di Gallicano, è emerso che nel piano di lottizzazione era prevista la cessione di aree al Comune di Gallicano, tale cessione non è stata formalizzata mediante atto pubblico di cessione. Di tale situazione si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Per immobili di tipo residenziale nella zona ove ricade l'appartamento oggetto di perizia la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre 2025 i seguenti valori:

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Super-ficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500,00	700,00	Lorda	1,80	2,50	Lorda
Abitazioni Civili	NORMALE	650,00	950,00	Lorda	2,90	4,30	Lorda
Ville e Villini	NORMALE	870,00	1.300,00	Lorda			
Box	NORMALE	290,00	430,00	Lorda			

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027
  L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un appartamento sviluppantesi al piano terreno al quale si accede da strada in comproprietà con le unità immobiliari limitrofe, mediante la porzione anteriore del resede esclusivo. Si compone di ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Sottostante i vani soggiorno e cucina, è stato realizzato un piano interrato al quale si accede da una botola situata nel soggiorno, composta da due vani comunicanti. Corredato da resede esclusivo su tre lati, anteriormente (ad est) nel resede si trova la scala per raggiungere il piano terra dell'appartamento ed un posto auto, sul lato sud il resede consiste in un marciapiede che permette di raggiungere un ampio resede sul retro (ad ovest), in parte pavimentato. Sul lato est in adiacenza alla parete dell'immobile, si trova un vano ripostiglio esclusivo.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 70.000,00
  Per la regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate si dovrà procedere previa verifica con l'Ufficio Edilizia del Comune stabilendo le modalità di remissione in pristino.

  Il valore di stima è stato ricavato applicando il metodo di confronto di mercato (MCA) e sia il confronto che l'eventuale sistema di stima sono stati risolti dal Software Blumatica Stime Immobiliari versione 2.0.0.4. La selezione tra i beni comparabili è stata svolta tra le compravendite di immobili similari avvenute negli ultimi anni nella zona ove ricade il soggetto di stima ed ha permesso di selezionare tre immobili oggetto di compravendita.

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027
  Strada in comproprietà con i proprietari delle abitazioni confinanti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 12439, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
  Il valore della quota di proprietà della strada di accesso, è stato ricompreso nel valore dell'appartamento oggetto della presente perizia.

Il valore del "Bagno" è stato trovato partendo da un valore a nuovo di Euro 12.000 ed applicando il deprezzamento lineare che tiene conto della vetustà e della vita residua di quello del soggetto di stima.

I comparabili utilizzati per la comparazione sono stati:
- atto ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca del 31/03/2023 rep 22658/8628,
- atto ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca, del 26/07/2022 rep 71517/23054,
- atto ai rogiti del Notaio Vincenzo de Luca di Borgo a Mozzano, del 26/09/2025 rep 55372/21838,

MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile	appartamento	appartamento	appartamento	
	Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	65.000,00 €	104.000,00 €	108.000,00 €	
3	Data del contratto	31/03/2023	26/07/2022	26/09/2025	22/06/2026
4	Differenziale [in mesi]	-39	-48	-9	
5	Prezzo marginale	54,17 €	86,67 €	90,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	**-2.112,63 €**	**-4.160,16 €**	**-810,00 €**	
	Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	84,00	86,00	83,00	81,00
8	Differenziale	-3,00	-5,00	-2,00	
9	Prezzo al m² Superficie	773,81 €	1.209,30 €	1.301,20 €	
10	Prezzo marginale Superficie	773,81 €	773,81 €	773,81 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	**-2.321,43 €**	**-3.869,05 €**	**-1.547,62 €**	
	Livello di piano				
12	Piano	Primo	Primo	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	-0,308	-0,308	-0,308	
17	Rapporto mercantile utente	-0,105	-0,105	-0,105	
18	Prezzo marginale	-7.625,70 €	-12.201,12 €	-11.340,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	**7.625,70 €**	**12.201,12 €**	**0,00 €**	
	Bagni [Prezzo]				
20	Num. dei Bagni	Un bagno	Un bagno	Un bagno	Un bagno
21	Valore numerico	1	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	5.400,00 €	5.400,00 €	5.400,00 €	

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

24	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
	Manutenzione [Prezzo]				
25	Passaggio di stato	Trascurata	Discreta	Discreta	Trascurata
26	Valore numerico	5	7	7	5
27	Differenziale	0,00	-2,00	-2,00	
28	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	
29	Prezzo della caratteristica	**0,00 €**	**-20.000,00 €**	**-20.000,00 €**	
	Zona [Percentuale del prezzo]				
30	Diff. tra le zone (10%)	Discreta	Discreta	Discreta	Ordinaria
31	Valore numerico	7	7	7	6
32	Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	
33	Valore percentuale	10,00%	10,00%	10,00%	
34	Prezzo marginale	6.500,00 €	10.400,00 €	10.800,00 €	
35	Prezzo della caratteristica	**-6.500,00 €**	**-10.400,00 €**	**-10.800,00 €**	
	Qualita' dell'Immobile [Percentuale del prezzo]				
36	Differenza di Qualità (15%)	Al di sotto della media	Al di sotto della media	Al di sotto della media	Ordinaria
37	Valore numerico	5	5	5	6
38	Differenziale	1,00	1,00	1,00	
39	Valore percentuale	15,00%	15,00%	15,00%	
40	Prezzo marginale	9.750,00 €	15.600,00 €	16.200,00 €	
41	Prezzo della caratteristica	**9.750,00 €**	**15.600,00 €**	**16.200,00 €**	
	Dotazione Impiantistica [Percentuale del prezzo]				
42	Dotazione Impiantistica (5%)	Mediocre	Discreta	Discreta	Scarsa
43	Valore numerico	4	7	7	3
44	Differenziale	-1,00	-4,00	-4,00	
45	Valore percentuale	5,00%	5,00%	5,00%	
46	Prezzo marginale	3.250,00 €	5.200,00 €	5.400,00 €	
47	Prezzo della caratteristica	**-3.250,00 €**	**-20.800,00 €**	**-21.600,00 €**	
	Risultati				
48	Prezzo corretto	68.191,64 €	72.571,91 €	69.442,38 €	
49	Prezzo corretto unitario al m²	811,81 €	843,86 €	836,66 €	
50	Prezzo corretto medio	70.068,64 €	70.068,64 €	70.068,64 €	
51	Scarto %	-2,68%	3,57%	-0,89%	
52	Scarto assoluto	-1.877,00 €	2.503,27 €	-626,26 €	

Divergenza:	6,42% < 10%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	70.068,64 €
Valore stimato (Arrotondato):	70.000,00 €

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027	81,08 mq	863,34 €/mq	€ 70.000,00	100,00%	€ 70.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027	122,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 70.000,00

Valore di stima: € 70.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per remissione in pristino delle difformità (rimozione box metallico esterno e chiusura della botola in soggiorno)	6.000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili e mancata garanzia	20,00	%

Il Tecnico Esperto ritiene congruo applicare inoltre una decurtazione del 20% per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile oltre che per l'assenza di garanzia per vizi.

Decurtazioni per remissione in pristino delle difformità
€ 6.000,00; (70.000,00 – 6.000,00)= € 64.000,00

Decurtazione 20%= 64.000,00-20%= € 51.200,00

Valore finale di stima: **€ 51.200,00**

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 24/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcini Stefano

Stefano Falcini
Ordine Architetti
P.P.C. -
Provincia di
Lucca
Architetto
24.06.2026
09:46:32
GMT+02:00

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027
  L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un appartamento sviluppantesi al piano terreno al quale si accede da strada in comproprietà con le unità immobiliari limitrofe, mediante la porzione anteriore del resede esclusivo. Si compone di ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Sottostante i vani soggiorno e cucina, è stato realizzato un piano interrato al quale si accede da una botola situata nel soggiorno, composta da due vani comunicanti. Corredato da resede esclusivo su tre lati, anteriormente (ad est) nel resede si trova la scala per raggiungere il piano terra dell'appartamento ed un posto auto, sul lato sud il resede consiste in un marciapiede che permette di raggiungere un ampio resede sul retro (ad ovest), in parte pavimentato. Sul lato est in adiacenza alla parete dell'immobile, si trova un vano ripostiglio esclusivo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 12440, Sub. 9, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare oggetto di perizia è ricadente, nel Regolamento Urbanistico vigente, nella UTOE Gallicano Sud in zona di "insediamento residenziale recente".

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027
  Strada in comproprietà con i proprietari delle abitazioni confinanti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 12439, Categoria F1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/9)
  Destinazione urbanistica: La strada è ricadente - analogamente all'appartamento oggetto di perizia - nel Regolamento Urbanistico vigente, nella UTOE Gallicano Sud in zona di "insediamento residenziale recente".

Prezzo base d'asta: **€ 51.200,00**

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gallicano (LU) - loc. Al Sano, n.46, 55027		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 12440, Sub. 9, Categoria A3	**Superficie**	81,08 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo i paraventi interni erano per lo più divelti ed accatastati in loco, non erano presenti i radiatori, l'impianto elettrico appariva evidentemente manomesso e per larga parte i fili erano stati sfilati dai corrugati ed i frutti erano assenti. Sia internamente che esternamente erano ben visibili i segni dell'umidità di risalita.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un appartamento sviluppantesi al piano terreno al quale si accede da strada in comproprietà con le unità immobiliari limitrofe, mediante la porzione anteriore del resede esclusivo. Si compone di ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere. Sottostante i vani soggiorno e cucina, è stato realizzato un piano interrato al quale si accede da una botola situata nel soggiorno, composta da due vani comunicanti. Corredato da resede esclusivo su tre lati, anteriormente (ad est) nel resede si trova la scala per raggiungere il piano terra dell'appartamento ed un posto auto, sul lato sud il resede consiste in un marciapiede che permette di raggiungere un ampio resede sul retro (ad ovest), in parte pavimentato. Sul lato est in adiacenza alla parete dell'immobile, si trova un vano ripostiglio esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Gallicano (LU) - loc. Al Sano, 55027		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	2/9
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 12439, Categoria F1	**Superficie**	122,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di area urbana ad uso strada di accesso alle abitazioni ad essa limitrofe. Al momento del sopralluogo si presentava asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Strada in comproprietà con i proprietari delle abitazioni confinanti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
  Iscritto a LUCCA il 23/05/2008
  Reg. gen. 8551 - Reg. part. 1804
  Quota: 1/1
  Importo: € 108.031,16
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 54.015,58
  Rogante: [redacted]
  Data: 25/03/2008
  N° repertorio: 100513
  N° raccolta: 62
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a LUCCA il 20/08/2008
  Reg. gen. 15936 - Reg. part. 3020
  Quota: 1/1
  Importo: € 63.200,00
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 47.400,00
  Rogante: TRIBUNALE DI LUCCA
  Data: 25/07/2008
  N° repertorio: 2955
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a LUCCA il 13/04/2023
  Reg. gen. 6436 - Reg. part. 764
  Quota: 1/1
  Importo: € 540.000,00
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 270.000,00
  Spese: € 205.200,00
  Interessi: € 64.800,00
  Rogante: Notaio Biserni Maria Daniela
  Data: 29/04/2003
  N° repertorio: 64015
  Note: L'ipoteca grava i beni all'epoca censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre ad altri beni non interessati dalla presente procedura

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 22/07/2014
  Reg. gen. 9110 - Reg. part. 6841
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: La formalità grava il bene all'epoca censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 oltre altri beni non interessati dalla presente procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A GALLICANO (LU) - LOC. AL SANO, 55027

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 10/03/2016
  Reg. gen. 3627 - Reg. part. 2496
  Quota: 1/9
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a LUCCA il 18/12/2025
  Reg. gen. 21521 - Reg. part. 16273
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'ipoteca grava i beni censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Gallicano Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12440 sub 9 per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà e Sezione Urbana A Foglio 9 particella 12439 per la quota di 334/1000 del diritto di Proprietà

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

Firmato Da: STEFANO FALCINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e73c2f61b81c6b8e6c6bcbfb5282e95