

## TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roberti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	9
Parti Comuni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	14
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	15
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare .....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2025 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.107,93</b> .....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio .....	22



All'udienza del 16/05/2025, il sottoscritto Geom. Roberti Alessandro, con studio in Viale San Concordio n° 454 - 55100 - Lucca (LU), email [tecnicroberti@gmail.com](mailto:tecnicroberti@gmail.com), PEC [alessandro.roberti@geopec.it](mailto:alessandro.roberti@geopec.it), Tel. 0583515373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Fabbricato per civile abitazione posto in linea con altri fabbricati similari, elevato a quattro piani compreso quello a piano terra. Risulta posto lungo la SS 12 denominata in quel punto come Via Letizia. Al piano terra un ingresso-vano scale che si ripete anche nei piani superiori, un soggiorno, cucina e ripostiglio; al piano primo, due camere e due bagni. Per quanto riguarda i due piani superiori, secondo e terzo, si omette la descrizione in quanto non è stato possibile accedervi per problemi statici alla rampa di scale. Corredato sulla parte retrostante da un piccolo appezzamento di terreno di mq. 290 catastali descritto al bene 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Appezzamento di terreno di natura agricola, posto nella parte retrostante del fabbricato e distaccato a seguito della presenza di un passo presumibilmente ad uso pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione agli atti risulta completa pertanto non appare necessario effettuare alcun tipo di integrazione.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

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

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. La documentazione agli atti risulta completa pertanto non appare necessario effettuare alcun tipo di integrazione.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

A Nord mappale 285, ad est la Via Letizia, a sud mappale 289 ad ovest, passo pubblico.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

A nord mappale 522, ad est passo ad uso pubblico, a sud mappale 960, ad ovest mappali 747 e 746, salvo se altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	42,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,47 m	T
Abitazione piano primo	44,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,48 m	1
Abitazione piano secondo	44,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,50 m	2



Abitazione piano terzo	44,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,50 m	3
Resede adiacente abitazione	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>253,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>253,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	290,00 mq	290,00 mq	1	290,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>290,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>290,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 288, Sub. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 23.241,00 Piano 2
Dal 10/04/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 288, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 11.930,00 Piano 3
Dal 10/04/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 288, Sub. 1 Categoria A5 Cl.7, Cons. 2.5 Rendita € 12.653,00 Piano T

Dal 10/04/2006 al 30/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 288, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4.5 Rendita € 17.895,00 Piano T
Dal 30/08/2007 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 288, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 275 mq Rendita € 1.032,91 Piano T-1-2-3 Graffato 287
Dal 05/10/2007 al 10/10/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 98, Part. 288, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 16 Superficie catastale 275 mq Rendita € 1.032,91 Piano T-1-2-3 Graffato 287

L'attuale unità immobiliare deriva per fusione dei subalterni originari 1 - 2- 3 - 4, a seguito di sola variazione catastale avvenuta in data 30/08/2007.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2006 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 98, Part. 666 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,45
Dal 05/10/2007 al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 98, Part. 666 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 52,00 Reddito agrario € 45,00

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a	nza	catasta			
	98	288	5		A3	5	16	275 mq	1032,91 €	T-1-2-3 287

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
98	666				Seminativ o arborato	3	290 mq	0,52 €	0,45 €	

#### Corrispondenza catastale

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

#### STATO CONSERVATIVO

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione. Sono state rilevate copiose infiltrazioni dalla copertura ed alcune porzioni di controsoffitto risultano crollate. Infissi esterni ed impianti interni ormai vetusti e da rifare completamente.

#### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

L'appezzamento di terreno non è stato più oggetto di interventi manutentivi da ormai svariati anni e risulta quindi incolto.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Trattasi di un fabbricato a schiera con altri fabbricati con cui condivide le murature portanti laterali-

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

In base alla lettura degli atti non risultano presenti parti a comune.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Dalla documentazione agli atti non emergono particolari servitù attive o passive né altri limiti al godimento dei beni in oggetto.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Trattasi di un classico vecchio fabbricato a schiera, realizzato con murature portanti in pietra, solai interpiano e del tetto in travi e travicelli di legno e scempiato in mezzane. Copertura a capanna con sovrastante manto in cotto. Infissi in legno ormai vetusti. Risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e quello elettrico in fittubo non più a norma e che necessita un rifacimento completo. Rifinito sia internamente che esternamente con intonaco di tipo civile.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Terreno agricolo di forma irregolare non pianeggiante,

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

L'immobile risulta libero

AL momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone. All'interno è presente della mobilia, vestiti e materiale vario.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1993 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Biserni	30/11/1993	30401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	20/12/1993	16334	12110
		Registrazione			
Dal 10/04/2006 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mutazione denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Vincenzo	10/04/2006	30157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	22/04/2006	8956	4985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agata Capo	05/10/2007	4353	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	11/10/2007	21901	12409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1993 al 10/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Daniela Biserni	30/11/1993	30401	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	20/12/1993	16334	12110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2006 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Mutazione denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo De Luca	10/04/2006	30157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	22/04/2006	8956	4985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Agata Capo	05/10/2007	4353	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	11/10/2007	21901	12409
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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/10/2007  
Reg. gen. 21902 - Reg. part. 5071  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Agata Capo  
Data: 05/10/2007  
N° repertorio: 4354

### Trascrizioni

- Pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 10/03/2025  
Reg. gen. 3592 - Reg. part. 2748  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentata dalla sua mandataria con rappresentanza \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è subentrata nel credito vantato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, poi fusa con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito dell'acquisizione dei crediti cartolarizzati.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 09/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/10/2007  
Reg. gen. 21902 - Reg. part. 5071  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Agata Capo  
Data: 05/10/2007  
N° repertorio: 4354

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 10/03/2025  
Reg. gen. 3592 - Reg. part. 2748  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**



Il fabbricato risulta inserito nel vigente Piano Operativo, in zona omogenea B1 - Ambiti recenti prevalentemente residenziali. Gli interventi consentiti sono quelli indicati all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione, a cui si rimanda per una completa conoscenza.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

In base al certificato di destinazione urbanistica, che si allega, il terreno risulta inserito nel vigente piano operativo come segue. In prevalente parte Zona E4 - Pertinenze dell'edificato ed in piccola parte in zona B1 - Ambiti recenti prevalentemente residenziali.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato nella sua consistenza attuale deriva per fusione di n° 4 unità immobiliare destinate ad abitazione e preesistenti al 1942 che risultavano identificate catastalmente con i subalterni 1, 2, 3 e 4. In base a quanto è stato possibile verificare presso il Comune di Bagni di Lucca e dall'atto di compravendita con cui l'immobile venne acquistato dall'attuale parte esecutata, il compendio immobiliare non è stato oggetto, fino all'anno 2007 di alcun intervento. La fusione quindi delle quattro unità immobiliari originarie è avvenuta senza la presentazione di alcun titolo edilizio. Successivamente alla data di acquisto con atto ai rogiti del Notaio Agata Capo del 05/10/2007 è stata presentata in data 19/12/2007 al n° 26171 di protocollo generale una DIA avente come oggetto opere di manutenzione straordinaria. Con tale DIA veniva previsto di realizzare alcune modifiche interne oltre ad interventi che prevedevano opere varie agli impianti ed alle finiture. Per tale DIA non è mai stata presentata la certificazione di conformità e fine lavori. Rispetto allo stato di progetto sono state rilevate alcune difformità consistenti in :

- realizzazione al piano primo di un bagno adiacente la camera dove precedentemente era presente un ripostiglio. Per la parete divisoria tra i due locali nella DIA era prevista la demolizione che poi non è stata effettuata.
- La piccola porzione di resede posta sulla parte retrostante del fabbricato è stata chiusa con una copertura in lastre di metallo. Tale opera risulta abusiva e dovrà essere demolita procedendo quindi con la rimessa in pristino.

Da un riscontro incrociato con le planimetrie di impianto presenti, non per tutti i subalterni, la rappresentazione grafica degli elaborati allegati alla DIA del 2007 e lo stato dei luoghi attuale sono state rilevate anche difformità prospettiche riguardanti la presenza di una porta in sostituzione di finestra e di una nuova porta nel bagno posto al piano primo. Non è stato possibile determinare temporalmente quando tali modifiche siano state realizzate. Si precisa altresì che la verifica dell'immobile si è limitata ai soli piani terra e primo in quanto erano presenti situazioni di pericolo che hanno impedito l'accesso ai piani superiori. Sostanzialmente il fabbricato necessita, ai fini della sua regolarizzazione edilizia, della presentazione di una sanatoria edilizia e di alcune opere di ripristino, che possono essere indicativamente così quantificate :

- Oneri per la regolarizzazione e spese tecniche pari ad €. 6000,00
- Oneri per la demolizione rimessa in pristino della copertura in lastre abusive pari ad €. 1000,00.

E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, vista anche la sovrapposizione delle normative ad oggi vigenti ed in continuo cambiamento e le interpretazioni dei vari uffici. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta

valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

#### **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.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Lo stato di abbandono in cui versa non ha consentito una verifica dettagliata dell'appezzamento di terreno ma dalla verifica che si è potuto effettuare non risulterebbero presenti difformità.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulterebbero presenti vincoli ed oneri condominiali.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Si ritiene opportuno costituire un unico lotto considerata la tipologia dei beni oggetto di consulenza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio  
Fabbricato per civile abitazione posto in linea con altri fabbricati simili, elevato a quattro piani compreso quello a piano terra. Risulta posto lungo la SS 12 denominata in quel punto come Via Letizia. Al piano terra un ingresso-vano scale che si ripete anche nei piani superiori, un soggiorno, cucina e ripostiglio; al piano primo, due camere e due bagni. Per quanto riguarda i due piani superiori, secondo e terzo, si omette la descrizione in quanto non è stato possibile accedervi per problemi statici alla rampa di scale. Corredato sulla parte retrostante da un piccolo appezzamento di terreno di mq. 290 catastali descritto al bene 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 288, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 287

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

Valore di stima del bene: € 78.304,91

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio  
Appezzamento di terreno di natura agricola, posto nella parte retrostante del fabbricato e distaccato a seguito della presenza di un passo presumibilmente ad uso pubblico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 666, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 580,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio	253,80 mq	308,53 €/mq	€ 78.304,91	100,00%	€ 78.304,91
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Bagni di Lucca (LU) -	290,00 mq	2,00 €/mq	€ 580,00	100,00%	€ 580,00

Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio				
Valore di stima:				€ 78.884,91

Valore di stima: € 78.884,91

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Oneri demolizione copertura	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 56.107,93**

La valutazione del fabbricato è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall' OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate ) con riferimento al 01 semestre del 2025 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare. La valutazione del terreno per comparazione,

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche

- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni e distanze dai confini
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroilluminanti;

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 10/09/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Prospetto stima MCA
- ✓ Altri allegati - Visura catastale storica fabbricato
- ✓ Altri allegati - Visura catastale storica terreno



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio  
Fabbricato per civile abitazione posto in linea con altri fabbricati similari, elevato a quattro piani compreso quello a piano terra. Risulta posto lungo la SS 12 denominata in quel punto come Via Letizia. Al piano terra un ingresso-vano scale che si ripete anche nei piani superiori, un soggiorno, cucina e ripostiglio; al piano primo, due camere e due bagni. Per quanto riguarda i due piani superiori, secondo e terzo, si omette la descrizione in quanto non è stato possibile accedervi per problemi statici alla rampa di scale. Corredato sulla parte retrostante da un piccolo appezzamento di terreno di mq. 290 catastali descritto al bene 2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 288, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 287  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato risulta inserito nel vigente Piano Operativo, in zona omogenea B1 - Ambiti recenti prevalentemente residenziali. Gli interventi consentiti sono quelli indicati all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione, a cui si rimanda per una completa conoscenza.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio  
Appezzamento di terreno di natura agricola, posto nella parte retrostante del fabbricato e distaccato a seguito della presenza di un passo presumibilmente ad uso pubblico.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 666, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica, che si allega, il terreno risulta inserito nel vigente piano operativo come segue. In prevalente parte Zona E4 - Pertinenze dell'edificato ed in piccola parte in zona B1 - Ambiti recenti prevalentemente residenziali.

**Prezzo base d'asta: € 56.107,93**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.107,93

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 288, Sub. 5, Categoria A3, Graffato 287	<b>Superficie</b>	253,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione. Sono state rilevate copiose infiltrazioni dalla copertura ed alcune porzioni di controsoffitto risultano crollate. Infissi esterni ed impianti interni ormai vetusti e da rifare completamente.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato per civile abitazione posto in linea con altri fabbricati simili, elevato a quattro piani compreso quello a piano terra. Risulta posto lungo la SS 12 denominata in quel punto come Via Letizia. Al piano terra un ingresso-vano scale che si ripete anche nei piani superiori, un soggiorno, cucina e ripostiglio; al piano primo, due camere e due bagni. Per quanto riguarda i due piani superiori, secondo e terzo, si omette la descrizione in quanto non è stato possibile accedervi per problemi statici alla rampa di scale. Corredato sulla parte retrostante da un piccolo appezzamento di terreno di mq. 290 catastali descritto al bene 2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia n° 121 - Ponte a Serraglio		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 666, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	290,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appezzamento di terreno non è stato più oggetto di interventi manutentivi da ormai svariati anni e risulta quindi incolto.		
<b>Descrizione:</b>	Appezzamento di terreno di natura agricola, posto nella parte retrostante del fabbricato e distaccato a seguito della presenza di un passo presumibilmente ad uso pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/10/2007  
Reg. gen. 21902 - Reg. part. 5071  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Agata Capo  
Data: 05/10/2007  
N° repertorio: 4354

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Lucca il 10/03/2025  
Reg. gen. 3592 - Reg. part. 2748  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA N° 121 - PONTE A SERRAGLIO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo ipotecario  
Iscritto a Lucca il 11/10/2007  
Reg. gen. 21902 - Reg. part. 5071  
Quota: 1/1  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Notaio Agata Capo  
Data: 05/10/2007  
N° repertorio: 4354

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 10/03/2025

Reg. gen. 3592 - Reg. part. 2748

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura