

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bruni Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	11

Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2026 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.200,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio.....	23

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....23

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio.....23



All'udienza del 02/02/2026, il sottoscritto Geom. Bruni Alberto, con studio in Via M. S. Anna 17 Torre Del Lago - 55049 - Viareggio (LU), email geombrunialberto@gmail.com, PEC alberto.bruni@geopec.it, Tel. 333 2461106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Antica civile abitazione sita nel centro della fraz. Lucchio, piccolo paese carente di servizi, a circa 350 mt. dal pubblico parcheggio, a 7 km da Popiglio (PT) e a 17 km da Bagni di Lucca dove sono presenti i servizi quali poste, alimentari, cinema, centri sportivi, supermercati, banche, etc. Ufficio postale a 12 km, nella frazione Fabbriche.

Immobile dislocato in 3 piani piu' sottotetto, il piano seminterrato accessibile dalla pubblica via, composto da tre stanze contigue, piano terra accessibile da resede esclusivo, composto da tre stanze contigue, disimpegno-vano scale da dove si accede al bagno, ripostiglio e piano primo, disimpegno da cui si accede a tre stanze contigue, e cucina, dove è presente una scala per accedere al piano sottotetto composto da quattro stanze. Dal resede esclusivo si accede ad un vecchio metato contiguo al fabbricato

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Terreno seminativo arborato di circa 60 mq confinante sul retro della casa, raggiungibile dal retro (circa 25 mt) in quanto sopraelevato rispetto all'abitazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Terreno seminativo arborato di circa 180 mq a circa 15 mt dalla civile abitazione

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** era sposata in regime di separazione dei beni ad oggi "Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 30/09/2021

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** era sposata in regime di separazione dei beni ad oggi "Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 30/09/2021

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** era sposata in regime di separazione dei beni ad oggi "Risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis **** il 30/09/2021

CONFINI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

La **** Omissis **** non sa i nomi dei confinanti, l'abitazione con resede esclusiva confina a nord con il mappale 180, ad ovest con la pubblica via Crociale, a sud con il mappale 178 ad est con il mappale 171 (espropriato) di sua proprietà

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

La **** Omissis **** non sa i nomi dei confinanti, il terreno confina a nord con il mappale 180, ad ovest con il mappale 179 (espropriato) di sua proprietà ad est con la pubblica via Crociale, a sud con il mappale 170

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

La **** Omissis **** non sa i nomi dei confinanti, il terreno confina a nord con il mappale 123, ad ovest con i mappali 689, 690, 687 etc, ad est e a sud con la pubblica via Crociale

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	2,34 m	T e 1
Cantina	31,00 mq	47,00 mq	0,10	4,70 mq	2,25 m	S1-strada
Locale di deposito	10,00 mq	14,00 mq	0,10	1,40 mq	3,70 m	1
Soffitta	45,00 mq	68,00 mq	0,05	3,40 mq	1,27 m	2
Cortile	29,00 mq	29,00 mq	0,10	2,90 mq	0,00 m	T e 1
Totale superficie convenzionale:				153,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato in stato di abbandono, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, ma funzionanti impianti termico ed idrico. Ho ritenuto opportuno abbassare alcuni coefficienti, in particolare, la cantina a 0,10, totalmente al grezzo, priva di impianti, le finestre di modesta dimensione e sprovviste di infissi. Locale di deposito ex stanza di deposito delle castagne in altri tempi, l'ho considerato 0,10 in quanto in pessimo stato di conservazione e manutenzione, accessibile solo dall'esterno, ma di fatto quasi inaccessibile per la presenza di vecchi oggetti "da buttare", quali comodini, mobiletti, sedie, attaccapanni etc; Ho ritenuto un giusto coefficiente per la soffitta (0,05), al grezzo di modesta altezza e una parte non calpestabile, coperta da tetto il cui manto di copertura in coppi ed embrici, visto da sopra (da terreno oggetto di esproprio) si notano alcune zone dove, non c'e' manto di copertura o e' visibilmente danneggiato. Il cortile ritengo possa incidere al 0,10, parte di esso è

inaccessibile, e in pessimo stato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60,00 mq	60,00 mq	0,10	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno in pessimo stato ricco di erbacce e simili, a 25 mt circa da casa non facilmente raggiungibile

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terreno agricolo	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno in pessimo stato ricco di erbacce e simili, a 15 mt circa da casa facilmente raggiungibile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale Mappale 179 sub. 2 deriva dalla fusione dei mappali 179 sub. 1 del CEU con il 179 sub. 1 del CT come da Variazione protocollo LU-103849 in data 15 aprile 2008.

Quando saranno demolite le tettoie abusive sul fronte e sul retro la planimetria catastale sarà conforme allo

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale Mappale 171 del CT non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è presente seminativo arborato ma essendo in stato di abbandono è ricco di erbe ed erbacce

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale Mappale 124 del CT non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è presente seminativo arborato ma essendo in stato di abbandono è ricco di erbe ed erbacce

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	179	2		A4	3	9	164 mq	260,29 €	S1-T-1-2 SOTTOTETTO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

la planimetria in atti non riporta le due tettoie rilevate sul posto, una sul fronte ed una sul retro che dovranno essere demolite in quanto non autorizzate dal punto di vista edilizio ripristinando la conformità catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

114	171				Seminativ o arborato	4	60	0,06 €	0,03 €	
-----	-----	--	--	--	-------------------------	---	----	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La qualità del terreno non corrisponde a quella catastale, il terreno è ricco di erbacce e simili

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
114	124				Seminativ o arborato	4	180	0,17 €	0,08 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La qualità del terreno non corrisponde a quella catastale, il terreno è ricco di erbacce e simili

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Fabbricato di antica costruzione in buono stato strutturale, ma in pessimo stato di conservazione

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

terreno in stato di abbandono

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

terreno in stato di abbandono

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Negli atti di provenienza non è stato mai spiegato che per accedere alla civile abitazione in questione è necessario passare per alcuni metri dalla corte esclusiva del vicino immobile, F 114 n. 180.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Fabbricato esposto a Nord-Ovest, Est e Sud-Est, in parte in aderenza a Sud-Est.

L'altezza utile interna nei vani principali varia da mt 2,10, 2,15, 1,98 al Piano Terra, ai mt 2,38, 2,67 al piano Primo

Struttura verticale in pietrame misto in buono stato, ma da ristrutturare specie all'interno.

Solai in legno con travi e travicelli da ristrutturare, come il solaio di copertura, manto di copertura in coppi ed embrici in due falde a capanna completamente da sostituire e ristrutturare. pareti interne ed esterne in parte al rustico (esterne), e intonacate (interne) da ristrutturare.

La pavimentazione è incollata sulle mezzane visibili da sotto solaio, in pessimo stato.

Vecchi infissi in legno sia esterni che interni, spesso finestre senza vetri. Scale in muratura e legno in pessimo stato

Vecchi impianti, mancano i termosifoni e certificazioni, la luce si accende e arriva l'acqua ai rubinetti

Piccolo giardino esclusivo sul fronte e sul retro, di fianco non accessibile.

E' sprovvisto di posto auto, la cantina e il sottotetto sono in pessimo stato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

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

Il bene è pervenuto alla parte esecutata per atto di acquisto Notaio in Pistoia Dr. Paola Chiostrini del 21 aprile 2008 Rep. 93046 Fasc.N. 9194 dai Sig.ri **** Omissis ****;

I sig.ri **** Omissis **** avevano acquistato i diritti di 1000/1000 con atto Notaio in Bagni di Lucca dott. proc. Rita Maria Fiumara del 21 dicembre 1979 Rep. 790 Racc. 220 dai Sig.ri **** Omissis ****, rappresentati da **** Omissis ****.

In detti atti non è stato mai spiegato che per accedere alla civile abitazione in questione è necessario passare per alcuni metri dalla la corte esclusiva del vicino immobile, F 114 n. 180.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

Il bene è pervenuto alla parte esecutata per atto di acquisto Notaio in Pistoia Dr. Paola Chiostrini del 21 aprile 2008 Rep. 93046 Fasc.N. 9194 dai Sig.ri **** Omissis ****;

I sig.ri **** Omissis **** avevano acquistato i diritti di 1000/1000 con atto Notaio in Bagni di Lucca dott. proc. Rita Maria Fiumara del 21 dicembre 1979 Rep. 790 Racc. 220 dai Sig.ri **** Omissis ****, rappresentati da **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

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

Il bene è pervenuto alla parte eseguita per atto di acquisto Notaio in Pistoia Dr. Paola Chiostrini del 21 aprile 2008 Rep. 93046 Fasc.N. 9194 dai Sig.ri **** Omissis ****;

I sig.ri **** Omissis **** avevano acquistato i diritti di 1000/1000 con atto Notaio in Bagni di Lucca dott. proc. Rita Maria Fiumara del 21 dicembre 1979 Rep. 790 Racc. 220 dai Sig.ri **** Omissis ****, rappresentati da **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

PIGNORAMENTO

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO Trascritto a LUCCA il 16/01/2026 Reg. gen. 684 - Reg. part. 518 A favore di

**** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

PIGNORAMENTO

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LUCCA aggiornate al 17/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO Trascritto a LUCCA il 16/01/2026 Reg. gen. 684 - Reg. part. 518 A favore di ****

Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

PIGNORAMENTO

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Antico fabbricato storico

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Foglio 114 mappale 171, 100 %, P.O.C.: A-Ambito Storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale Approvato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Foglio 114 mappale 124, 100 %, P.O.C.: A-Ambito Storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale Approvato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

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

Non e' presente alcun permesso edilizio, da ricerche e' emerso che il paese dove e' ubicato l'immobile e' di antica costruzione, dalla visura catastale del Mod 1 datato 1939, e dall'accertamento dell'ufficio eseguito nel 1943 gia' risultava di antica costruzione (allegato alla presente)

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.

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate due tettoie non autorizzate e che dovranno essere demolite, un all'ingresso ed una sul retro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

si è proceduto a formare un lotto unico in quanto i terreni non hanno una autonoma appetibilità e costituiscono pertinenza dell'abitazione.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio
Antica civile abitazione sita nel centro della fraz. Lucchio, piccolo paese carente di servizi, a circa 350 mt. dal pubblico parcheggio, a 7 km da Popiglio (PT) e a 17 km da Bagni di Lucca dove sono presenti i servizi quali poste, alimentari, cinema, centri sportivi, supermercati, banche, etc. Ufficio postale a 12 km, nella frazione Fabbriche. Immobile dislocato in 3 piani piu' sottotetto, il piano seminterrato accessibile dalla pubblica via, composto da tre stanze contigue, piano terra accessibile da resede esclusivo, composto da tre stanze contigue, disimpegno-vano scale da dove si accede al bagno, ripostiglio e piano primo, disimpegno da cui si accede a tre stanze contigue, e cucina, dove è presente una scala per accedere al piano sottotetto composto da quattro stanze. Dal resede esclusivo si accede ad un vecchio metato contiguo al fabbricato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 179, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.020,00
Stima sintetica con misurazione del fabbricato e calcolo delle superfici Utile e Lorda, ricerca di valori immobiliari per detta frazione anche con l'aiuto verbale di due agenzie immobiliari della zona, valutazioni in base alla vetusta' del fabbricato e soprattutto allo stato di manutenzione (pessimo), la presenza di impianti (elettrico e acqua vecchi ma funzionanti, impianto termico assente). Una stanza del sottotetto (raggiungibile con una disastrosa scala) non e' calpestabile. Presenti una tettoia di modeste dimensioni alla porta di ingresso, e sul retro, entrambe precarie e non sanabili, vista la precarietà delle strutture facilmente demolibili, ma raggiungibili a piedi per circa 350 mt o con mezzi di modestissima dimensione potrebbe costare circa 2000 € + IVA
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio
Terreno seminativo arborato di circa 60 mq confinante sul retro della casa, raggiungibile dal retro (circa 25 mt) in quanto sopraelevato rispetto all'abitazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 171, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60,00
Terreno in pessimo stato ricco di erbacce e simili.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio
Terreno seminativo arborato di circa 180 mq a circa 15 mt dalla civile abitazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 124, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 180,00
Terreno in pessimo stato ricco di erbacce e simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio	153,40 mq	300,00 €/mq	€ 46.020,00	100,00%	€ 46.020,00
Bene N° 2 - Terreno Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno	6,00 mq	10,00 €/mq	€ 60,00	100,00%	€ 60,00

fraz. Lucchio					
Bene N° 3 - Terreno Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio	18,00 mq	10,00 €/mq	€ 180,00	100,00%	€ 180,00
Valore di stima:					€ 46.260,00

Valore di stima: € 46.260,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 35.200,00

In funzione delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata si propone una riduzione del 20% sul valore calcolato di 46.260,00 €, per la determinazione del prezzo base d'asta pari quindi ad euro 35.200/00 euro. Ho considerato 300 €/mq allo stato attuale in cui si trova, quindi da ristrutturare. Ho eseguito ricerche sia in base a valori OMI, sia da Borsino immobiliare, e tramite il colloquio con agenzie immobiliari della zona (Bagni di Lucca e Barga), nel paese in oggetto considerata la rallentata vendita di immobili degli ultimi anni, specie di queste dimensioni, non è stato facile attribuire un giusto prezzo, ma che ritengo congruo

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Viareggio, li 12/05/2026

ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bruni Alberto

✓ Altri allegati - foto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
18 di 23



- ✓ Altri allegati - copia atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - visure storiche, planimetria e mappe catastali
- ✓ Altri allegati - CDU terreni
- ✓ Altri allegati - visure conservatoria
- ✓ Altri allegati - Mod. 1 e Mod. 5 da UTE e Archivio di Stato
- ✓ Altri allegati - Documenti da Circonscrizione



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio
Antica civile abitazione sita nel centro della fraz. Lucchio, piccolo paese carente di servizi, a circa 350 mt. dal pubblico parcheggio, a 7 km da Popiglio (PT) e a 17 km da Bagni di Lucca dove sono presenti i servizi quali poste, alimentari, cinema, centri sportivi, supermercati, banche, etc. Ufficio postale a 12 km, nella frazione Fabbriche. Immobile dislocato in 3 piani piu' sottotetto, il piano seminterrato accessibile dalla pubblica via, composto da tre stanze contigue, piano terra accessibile da resede esclusivo, composto da tre stanze contigue, disimpegno-vano scale da dove si accede al bagno, ripostiglio e piano primo, disimpegno da cui si accede a tre stanze contigue, e cucina, dove è presente una scala per accedere al piano sottotetto composto da quattro stanze. Dal resede esclusivo si accede ad un vecchio metato contiguo al fabbricato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 179, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Antico fabbricato storico
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio
Terreno seminativo arborato di circa 60 mq confinante sul retro della casa, raggiungibile dal retro (circa 25 mt) in quanto sopraelevato rispetto all'abitazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 171, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Foglio 114 mappale 171, 100 %, P.O.C.: A-Ambito Storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale Approvato.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio
Terreno seminativo arborato di circa 180 mq a circa 15 mt dalla civile abitazione
Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 124, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Foglio 114 mappale 124, 100 %, P.O.C.: A-Ambito Storico: interventi di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Operativo Comunale Approvato.

Prezzo base d'asta: € 35.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2026 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.200,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale 15 fraz. Lucchio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 179, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	153,40 mq
Stato conservativo:	Fabbricato di antica costruzione in buono stato strutturale, ma in pessimo stato di conservazione		
Descrizione:	Antica civile abitazione sita nel centro della fraz. Lucchio, piccolo paese carente di servizi, a circa 350 mt. dal pubblico parcheggio, a 7 km da Popiglio (PT) e a 17 km da Bagni di Lucca dove sono presenti i servizi quali poste, alimentari, cinema, centri sportivi, supermercati, banche, etc. Ufficio postale a 12 km, nella frazione Fabbriche. Immobile dislocato in 3 piani più sottotetto, il piano seminterrato accessibile dalla pubblica via, composto da tre stanze contigue, piano terra accessibile da resede esclusivo, composto da tre stanze contigue, disimpegno-vano scale da dove si accede al bagno, ripostiglio e piano primo, disimpegno da cui si accede a tre stanze contigue, e cucina, dove è presente una scala per accedere al piano sottotetto composto da quattro stanze. Dal resede esclusivo si accede ad un vecchio metato contiguo al fabbricato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 171, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6,00 mq
Stato conservativo:	terreno in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno seminativo arborato di circa 60 mq confinante sul retro della casa, raggiungibile dal retro (circa 25 mt) in quanto sopraelevato rispetto all'abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 124, Qualità Seminativo arborato	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	terreno in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno seminativo arborato di circa 180 mq a circa 15 mt dalla civile abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE 15 FRAZ. LUCCHIO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO Trascritto a LUCCA il 16/01/2026 Reg. gen. 684 - Reg. part. 518 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CROCIALE INTERNO FRAZ. LUCCHIO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PIGNORAMENTO Trascritto a LUCCA il 16/01/2026 Reg. gen. 684 - Reg. part. 518 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura