

## TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pinelli Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa .....                                                    | 3  |
| Descrizione.....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                 | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 5  |
| Titolarità.....                                                   | 5  |
| Confini .....                                                     | 5  |
| Consistenza .....                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali .....                                              | 6  |
| Precisazioni .....                                                | 7  |
| Stato conservativo .....                                          | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 8  |
| Stato di occupazione.....                                         | 8  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 10 |
| Normativa urbanistica .....                                       | 11 |
| Regolarità edilizia.....                                          | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 13 |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 13 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 18 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2025 del R.G.E..... | 21 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.578,40</b> .....       | 21 |

All'udienza del 11/11/2025, il sottoscritto Geom. Pinelli Antonio, con studio in Via della Cavallerizza, 37 - 55100 - Lucca (LU), email geometra.pinelli@libero.it, PEC antonio.pinelli@geopec.it, Tel. 0583 467221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bagni di Lucca (LU) - frazione di Fornoli, Loc. Desertoli ccnn. 19, 19/a e 19/b

I diritti dell'intero della piena proprietà su immobile residenziale composto da tre appartamenti corredati da resedi esclusive, posti auto esclusivi, ruderi di fabbricati per magazzino con terreni circostanti e strada di accesso.

Il fabbricato nel suo complesso è di antica edificazione oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione negli anni 2005-2007.

Il fabbricato residenziale di piani tre si compone da tre unità per abitazione.

- Unità n°1

La prima è posta al piano terreno e seminterrato e vi si accede tramite resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata da scala esterna al piano strada con ingresso dal cn. 19/b. Si compone al piano inferiore da soggiorno, cucina e bagno cieco con accesso diretto da soggiorno, al piano superiore, piano strada, al quale si accede tramite scala interna, da disimpegno, bagno, una camera singola di mq. 9,80 e altra di mq. 13,60. Dal disimpegno si accede ad altra resede esclusiva.

L'altezza interna è di m 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 71 circa (lordi mq. 104), di mq. 24 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 407 circa la resede esclusiva al piano seminterrato.

- Unità n°2

La seconda abitazione è posta al piano terreno e seminterrato, vi si accede dalla resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata tramite scala esterna a altra piccola resede esclusiva di ingresso posta al piano strada con ingresso dal cn. 19.

Si compone al piano inferiore da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno cieco. Al piano superiore, al quale si accede tramite scala interna in parte a ventagli, da disimpegno, da una camera di mq. 11,50 e da altra di mq. 13,55 e da bagno.

L'altezza interna è di m 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 75 circa (lordi mq. 111), di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 143 circa la resede esclusiva al piano seminterrato.

- Unità n° 3

Alla terza unità, posta al piano primo, vi si accede, tramite resede esclusiva, da loggia posta al piano terreno, con ingresso dal cn. 19/a, da cui diparte una scala di collegamento parte a ventaglio. Si compone, al piano primo, da disimpegno, soggiorno con angolo cottura camera di mq. 11,30, da altra di mq. 14,90 e bagno, corredata da terrazza di mq. 34 circa al piano primo e da una resede esclusiva posta al piano terreno, non direttamente collegata all'appartamento.

L'altezza interna è di m. 3,05 al piano terreno di m 2,95 al piano primo. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 73 circa (lordi mq. 95), di mq. 34 circa la terrazza al piano primo, di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno, di mq. 58 circa la resede esclusiva posta in prossimità.



Altri beni facenti parte della presente esecuzione e parte del complesso.

- Unità n° 4

Fanno inoltre parte del complesso tre aree urbane, poste sul lato opposto della strada di accesso, indicate come posti auto, non specificamente assegnate, oggi non più individuabili sul posto.

Sono inoltre parte del complesso:

- Unità n° 5

striscia di terreno in forte declivio, posta tra la strada di accesso e la strada statale con sopra sé i ruderi di un piccolo manufatto di vecchia costruzione, sul quale sono stati posizionati i contatori di allacciamento all'acquedotto comunale;

- Unità n° 6

altro terreno con sopra sé ruderi di annesso agricolo di ridotta altezza con forno, sul quale, dagli elaborati grafici allegati alla certificazione di agibilità, risultano essere posizionati il serbatoio gas GPL e l'impianto di depurazione e smaltimento dei liquami, entrambi comuni a tutte le unità.

- Unità 7

Il complesso è collegato alla viabilità pubblica da strada privata, con propria identificazione catastale come area urbana, comune a tutte le unità, con diritto di passaggio da parte di terzi.

Quanto ai sopra citati terreni ed i ruderi sopra descritti, i dati sono stati ricavati dalle planimetrie catastali in quanto non risultano attualmente visibili e rilevabili essendo completamente sommersi da alti rovi e pertanto inaccessibili.

Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in muratura con solai in latero cemento e copertura a più falde. Sulla copertura non sono presenti sistemi di accesso e trattenuta per le manutenzioni.

Per l'intero complesso i pavimenti sono in cotto ad eccezione dei bagni dove, come i rivestimenti, sono in ceramica.

I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetrocamera con persiane di alluminio. I portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrici sono del tipo sfilabile dotati di quadro per ogni abitazione la cui certificazione è stata allegata alla dichiarazione di agibilità.

Gli impianti di riscaldamento sono a radiatori in alluminio con caldaie murali alimentate a gas GPL con apposito serbatoio comune posto nel terreno sopra citato e contatori singoli di utilizzo.

Le unità del complesso sono dotate di allacciamento al pubblico acquedotto con i contatori previsti nell'unità 5, mentre per lo smaltimento liquami è stato previsto un impianto di trattamento tramite fossa Imhoff, posta nel terreno sopra descritto (unità 5), con destinazione finale in acque superficiali. Il tutto dotato di autorizzazione allo scarico del 05.11.2020. Si precisa che non è stato possibile verificare tali impianti in quanto inaccessibili. Posizione e conformazione sono stati rilevati dagli elaborati grafici reperiti negli uffici comunali.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bagni di Lucca (LU) - frazione di Fornoli, Loc. Desertoli ccnn. 19, 19/a e 19/b

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Confinano complessivamente agli immobili in oggetto, a nord ed ovest mappale 778, a est Strada Regionale 445 "della Garfagnana", a sud mappale 627, tutti del foglio 94.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| abitazione unità 1                    | 71,00 mq            | 104,00 mq           | 1            | 104,00 mq                   | 0,00 m  |       |
| resede unità 1                        | 431,00 mq           | 431,00 mq           | ,03          | 12,93 mq                    | 0,00 m  |       |
| abitazione unità 2                    | 75,00 mq            | 111,00 mq           | 1            | 112,00 mq                   | 0,00 m  |       |
| resede unità 2                        | 159,00 mq           | 159,00 mq           | ,03          | 4,77 mq                     | 0,00 m  |       |
| abitazione unità 3                    | 73,00 mq            | 95,00 mq            | 1            | 95,00 mq                    | 0,00 m  |       |
| terrazza unità 3                      | 34,00 mq            | 34,00 mq            | ,2           | 6,80 mq                     | 0,00 m  |       |
| resede unità 3                        | 74,00 mq            | 74,00 mq            | ,03          | 2,22 mq                     | 0,00 m  |       |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 337,72 mq                   |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 337,72 mq                   |         |       |



**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Le unità 1, 2, 3, 4 e 7 sono derivate dalle originarie per denuncia di variazione del 16/03/2007 Pratica n. LU0060387 in atti dal 16/03/2007 per ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 4482.1/2007).

L'unità 5 deriva dall'originaria per denuncia di variazione del 16/03/2007 Pratica n. LU0060387 in atti dal 16/03/2007 per ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 4482.1/2007) e successiva variazione del 12/05/2016 Pratica n. LU0047398 in atti dal 12/05/2016 aggiornamento planimetrico (n.17920.1/2016)

L'unità 6 deriva dall'originaria per denuncia di variazione del 16/03/2007 Pratica n. LU0060387 in atti dal 16/03/2007 per ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 4482.1/2007) e successiva variazione del 12/05/2016 Pratica n. LU0047400 in atti dal 12/05/2016 aggiornamento planimetrico (n.17921.1/2016)

**DATI CATASTALI**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |                 |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|-----------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |                 |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato        |
|                         | 94     | 225   | 6    |                     | A3        | 6      | 5,5         | 122 mq               | 426,08 € | S1-T   | 657             |
|                         | 94     | 225   | 7    |                     | A3        | 6      | 5,5         | 123 mq               | 426,08 € | S1 - T | 645, 648 sub. 1 |
|                         | 94     | 225   | 8    |                     | A3        | 6      | 4,5         | 112 mq               | 348,61 € | T - 1  | 648 sub 2, 658  |
|                         | 94     | 650   |      |                     | F1        |        | 32          |                      |          |        |                 |
|                         | 94     | 651   |      |                     | F1        |        | 20          |                      |          |        |                 |
|                         | 94     | 652   |      |                     | F1        |        | 21          |                      |          |        |                 |
|                         | 94     | 625   | 2    |                     | C2        | 8      | 8           | 154 mq               | 21,9 €   | T      |                 |
|                         | 94     | 626   | 2    |                     | C2        | 8      | 22          | 79 mq                | 60,22 €  | T      |                 |
|                         | 94     | 656   |      |                     | F1        |        |             |                      |          |        |                 |

**Corrispondenza catastale**

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

**Unità n° 1**

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 225 sub.6 e mappale 657 graffati tra loro, cat. A/3 ,cl.6, vani 5,5 RC € 426,08, sup. cat. mq. 122

#### Unità n° 2

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 225 sub.7 e mappali 645 e 648 sub.1 graffiati tra loro, cat. A/3, cl.6, vani 5,5 RC € 426,08, sup. cat. mq. 123

#### Unità n° 3

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 225 sub.8 e mappali 648 sub.2 e 658 graffiati tra loro, cat. A/3, cl.6, vani 4,5 RC € 348,61, sup. cat. mq. 112

#### Unità n° 4

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 650 cat. F1 (area urbana) di mq.32 priva di rendita

- Foglio 94 dal mappale 651 cat. F1 (area urbana) di mq.20 priva di rendita

- Foglio 94 dal mappale 652 cat. F1 (area urbana) di mq.21 priva di rendita

#### Unità n° 5

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 625 sub.2 cat. C/2 cl. 8, mq.8, sup. cat. mq. 154 R.C € 21,90 sup. cat. mq. 154.

#### Unità n° 6

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 626 sub.2 cat. C/2 cl. 8, mq.22, sup. cat. mq. 79 R.C € 60,22 sup. cat. mq. 79.

#### Unità n° 7

Censita al Catasto fabbricati del Comune di Bagni di Lucca nel

- Foglio 94 dal mappale 656 cat. F1 (area urbana) di mq.585 priva di rendita

Le relative planimetrie catastali rappresentano correttamente gli immobili all'attualità.

Il tutto catastalmente correttamente intestato alla società eseguita.

## **PRECISAZIONI**

a) Nell'anno 2015 per le varie unità residenziali vennero redatte apposite Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) ad oggi scadute e pertanto non vengono citate negli estremi relativi né tantomeno allegate. A solo titolo di notizia si riporta che l'unità posta al piano primo era stata classificata in classe "F" mentre le altre due in classe "G". Classificazioni che in fase di redazione di nuove attestazioni, anche eventualmente con la sostituzione dei generatori, potrebbero non essere confermate.

b) La strada privata di accesso agli immobili, identificata in catasto dalla particella 656, è interessata da servitù di passaggio per destinazione del padre, citata nell'atto di provenienza come esistente e a favore dei residui immobili della Società venditrice, ma non espressamente trascritta. Di fatto tale servitù viene esercitata anche per l'accesso a terreni agricoli.

## **STATO CONSERVATIVO**

### Stato di manutenzione

Il complesso immobiliare è stato oggetto di interventi di completa ristrutturazione tra gli anni 2005-2007, dopodiché gli immobili non sono mai stati utilizzati. Lo stato di manutenzione attuale è scadente con presenza di infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che dalla terrazza del piano primo, nonché al piano seminterrato. Sono presenti infiltrazioni anche dalle canne fumarie. Alcuni dettagli sono da completare. Le caldaie, di cui per una non è mai stato effettuato il montaggio, essendo di vecchia fattura, benché mai avviate, è probabile che necessitino di sostituzione.

Alcuni degli infissi, in particolare i portoncini blindati con rivestimento in legno, risultano esternamente completamente deteriorati da sostituirsi. Alcuni infissi vetrati necessitano di sostituzione del vetro

camera ormai deteriorato.

Almeno due infissi interni del piano terreno dovranno essere sostituiti in quanto completamente ammalorati a causa delle infiltrazioni provenienti dalla terrazza soprastante.

Esternamente il fabbricato è necessitante di revisione dei canali di gronda e di interventi di manutenzione alle facciate ed alle gronde oltre alla necessità del completo rifacimento della pavimentazione della terrazza del piano primo e della relativa impermeabilizzazione, oltre ad altre opere di revisione e finitura.

Per le aree esterne, oltre ai terreni in precedenza citati, con i soprastanti ruderi, che si presentano inaccessibili in quanto coperti da rovi, risulta necessaria la realizzazione degli spazi per parcheggio che non sono mai stati pavimentati e attualmente a causa dell'incuria sono coperti da vegetazione anche di alto fusto. La strada di accesso, risulta asfaltata, in degradate condizioni di manutenzione.

Essendo gli immobili in stato di abbandono e privi di allacciamenti alle utenze non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti che comunque sono stati certificati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La strada privata di accesso agli immobili, identificata in catasto dalla particella 656, è interessata da servitù di passaggio per destinazione del padre, citata nell'atto di provenienza come esistente e a favore dei residui immobili della Società venditrice, ma non espressamente trascritta. Di fatto tale servitù viene esercitata anche per l'accesso a terreni agricoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in muratura con solai in latero cemento e copertura a più falde. Sulla copertura non sono presenti sistemi di accesso e trattenuta per le manutenzioni.

Per l'intero complesso i pavimenti sono in cotto ad eccezione dei bagni dove, come i rivestimenti, sono in ceramica.

I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia.

Gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetrocamera con persiane di alluminio. I portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrici sono del tipo sfilabile dotati di quadro per ogni abitazione la cui certificazione è stata allegata alla dichiarazione di agibilità.

Gli impianti di riscaldamento sono a radiatori in alluminio con caldaie murali alimentate a gas GPL con apposito serbatoio comune posto nel terreno sopra citato e contatori singoli di utilizzo.

Le unità del complesso sono dotate di allacciamento al pubblico acquedotto con i contatori posizionate nell'unità 5 mentre per lo smaltimento liquami è stato previsto un impianto di trattamento tramite fossa Imhoff, posta nel terreno sopra descritto (unità 5), con destinazione finale in acque superficiali. Il tutto dotato di autorizzazione allo scarico del 05.11.2020. Si precisa che non è stato possibile verificare tali impianti in quanto inaccessibili. Posizione e conformazione sono stati rilevati dagli elaborati grafici reperiti negli uffici comunali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 30/12/1999 al 18/03/2004 | **** Omissis **** | conferimento in società      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio A. V. Capasso di Roma | 30/12/1999 | 40822         |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria di Lucca       | 24/05/2000 |               | 5114        |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   |                              |            |               |             |
| Dal 17/03/2004 al 13/01/2005 | **** Omissis **** | Trasformazione di Società    |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio A. V. Capasso di Roma | 17/03/2004 | 59494         |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria di Lucca       | 26/07/2004 |               | 8435        |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   |                              |            |               |             |
| Dal 13/01/2005               | **** Omissis **** | atto di autentica di firma   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio G. Majò di Roma       | 13/01/2005 | 23193         |             |
|                              |                   | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria di Lucca       | 07/02/2005 |               | 1421        |
|                              |                   | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                              |            |               |             |
|                              |                   |                              |            |               |             |
| Dal 16/01/2006               | **** Omissis **** | atto di autentica di firma   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |



|  |  |                        |            |           |            |
|--|--|------------------------|------------|-----------|------------|
|  |  | Notaio G. Majo di Roma | 16/01/2006 | 23646     |            |
|  |  | Trascrizione           |            |           |            |
|  |  | Presso                 | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|  |  | Conservatoria di Lucca | 14/02/2006 |           | 1651       |
|  |  | 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le originarie unità distinte al catasto fabbricati nel foglio 94 mappale 225 sub 5 e al catasto terreni mappale 225 sono pervenute nella Società eseguita per atto di autentica di firma Notaio G. Majo di Roma rep. 23.193 del 13.01.2005 trascritto a Lucca il 07.02.2005 al n° 1421 R.P.

Le originarie unità distinte al catasto fabbricati nel foglio 94 mappale 625 sub. 1 e mappale 626 sub. 1 sono pervenute nella Società eseguita per atto di autentica di firma Notaio G. Majo di Roma rep. 23.646 del 16.01.2006 trascritto a Lucca il 14.02.2006 al n° 1651 R.P.

In precedenza nel dante causa "Omissis" da " Omissis " per atto di conferimento in Società Notaio A. V. Capasso di Roma del 30.12.1999 rep. 40822 trascritto a Lucca 24.05.2000 al n°5114 RP e successivo atto di trasformazione societaria da " Omissis" a "Omissis " per atto Notaio A. V. Capasso di Roma del 18.03.2004 rep. 59494/44 trascritto a Lucca 26.07.2004 al n°8435 RP

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 26/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Lucca il 07/02/2005  
Reg. gen. 2543 - Reg. part. 624  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio G. Majio di Roma  
Data: 13/01/2005  
N° repertorio: 21194

Note: Annotazioni ANNOTAZIONE presentata il 29/07/2011 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 2070 Registro generale n. 12193 Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO  
Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 10/12/2024 Servizio di P.I. di LUCCA Registro particolare n. 2779 Registro generale n. 20841  
Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Lucca il 10/12/2024  
Reg. gen. 20841 - Reg. part. 2779  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio G. Majio di Roma  
Data: 13/01/2025  
N° repertorio: 23194

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a Lucca il 16/10/2025  
Reg. gen. 17204 - Reg. part. 12933  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

I terreni e le aree in oggetto risultano inseriti nel Piano Operativo Comunale vigente, come rilevato da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato da Comune di Bagni di Lucca il 26.02.2026, risultano inseriti come segue:

Foglio 94

Mappale 625

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E1 - Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

Mappale 626

parte in zona E2 - Ambito agricolo con assetto semplice: interventi di cui all'art. 54 delle NTA.

parte in zona E1 - Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53 delle NTA.

parte in zona E4 - Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

Mappale 645

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53  
parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA  
Mappale 648  
parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti  
parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA  
Mappale 650  
in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53  
Mappale 651  
in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53  
Mappale 652  
in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53  
Mappale 656  
parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA  
parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53  
parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti  
Mappale 657  
parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti  
parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53  
parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA  
Mappale 658  
parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti  
parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)

Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Tutti gli immobili risultano di antica edificazione, antecedentemente al 01.09.1967.

In particolare il fabbricato per abitazione risulta essere stato realizzato con Permesso di Costruire del 09.07.1937 cui ha fatto seguito il Certificato di Abitabilità del 08.06.1938

Successivamente Il fabbricato per abitazione oggetto della presente è stato interessato da lavori di integrale ristrutturazione di cui a

- DIA n° 78/2005 prot. 9301 16.04.2005
  - DIA n° 107/2006 prot. 15197 23.06.2006 per le sistemazioni esterne
- cui hanno fatto seguito

- deposito di stato finale prot. 1862 del 24.01.2007
- comunicazione di fine lavori prot. 1965 del 25.01.2007
- Attestazione asseverata di Agibilità prot. 14276 del 19.11.2020 a firma del Geom. # Omissis # cui risultano allegate le certificazioni degli impianti e l'autorizzazione allo scarico.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

### Conformità

Durante il sopralluogo effettuato all'immobile, sono state verificate sia la sagoma la distribuzione e riscontrate alcune quote il fabbricato.

Da quanto rilevato non sono state individuate difformità dimensionali e distributive interne o con lievi difformità in alcune quote rientranti nei parametri di tolleranza rispetto agli elaborati progettuali depositati con lo stato finale.

Si sottolinea che, se pur conformemente agli elaborati grafici depositati in comune come stato finale, il bagno al piano seminterrato dell'unità 1 ha accesso diretto da locale di categoria A non essendo previsto un antibagno.

Si precisa che le verifiche e gli accertamenti eseguiti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici non potendo valutare la legittimità degli stessi.

Da precisare, inoltre, che le eventuali valutazioni di sanabilità delle opere sono state effettuate in base agli atti autorizzativi o catastali rilevati dal perito e da quanto emerso dai sopralluoghi. In base a tali informazioni è stato effettuato un incontro con tecnico comunale per la valutazione dello stato. Le indicazioni ottenute sono indicative e non definitive, in quanto per potersi esprimere in merito alla effettiva sanabilità delle opere, l'Amministrazione Comunale necessita di un dettagliato rilievo dei manufatti, di elaborati grafici, di dichiarazioni statiche, di dichiarazioni da parte dei proprietari attuali o precedenti oltre che dell'acquisizione eventuale dei pareri necessari in base all'entità delle opere (polizia municipale, area urbanistica, genio civile, Sovrintendenza etc.) e quant'altro necessario per identificare chiaramente le opere e l'epoca di realizzazione delle stesse. Documentazioni e pratiche non relative ad una esecuzione immobiliare ma producibili solo dai diretti interessati e comunque non rientranti nel mandato dello scrivente. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Note in merito alla divisibilità

Pur essendo il complesso immobiliare composto da più unità, sia residenziali, che i posti auto e le pertinenze, il sottoscritto scrivente ritiene non corretta la divisione dei beni in più lotti. Tale divisione renderebbe meno appetibile la vendita dei singoli appartamenti a causa delle pessime condizioni di manutenzione la cui causa risulta dovuta anche da infiltrazioni da parti condominiali o dalle unità limitrofe e non risolvibile per singole unità immobiliari, necessitanti pertanto di interventi complessivi. Inoltre sulle aree esterne sono presenti impianti comuni alle tre abitazioni.

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

**Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bagni di Lucca (LU) - frazione di Fornoli, Loc. Desertoli ccnn. 19, 19/a e 19/b

I diritti dell'intero della piena proprietà su immobile residenziale composto da tre appartamenti corredati da resedi esclusive, posti auto esclusivi, ruderi di fabbricati per magazzino con terreni circostanti e strada di accesso. Il fabbricato nel suo complesso è di antica edificazione oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione negli anni 2005-2007. Il fabbricato residenziale di piani tre si compone da tre unità per abitazione.

- Unità n°1 La prima è posta al piano terreno e seminterrato e vi si accede tramite resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata da scala esterna al piano strada con ingresso dal cn. 19/b. Si compone al piano inferiore da soggiorno, cucina e bagno cieco con accesso diretto da soggiorno, al piano superiore, piano strada, al quale si accede tramite scala interna, da disimpegno, bagno, una camera singola di mq. 9,80 e altra di mq. 13,60. Dal disimpegno si accede ad altra resede esclusiva. L'altezza interna è di m 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 71 circa (lordi mq. 104), di mq. 24 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 407 circa la resede esclusiva al piano seminterrato.

- Unità n°2 La seconda abitazione è posta al piano terreno e seminterrato, vi si accede dalla resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata tramite scala esterna a altra piccola resede esclusiva di ingresso posta al piano strada con ingresso dal cn. 19. Si compone al piano inferiore da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno cieco. Al piano superiore, al quale si accede tramite scala interna in parte a ventagli, da disimpegno, da una camera di mq. 11,50 e da altra di mq. 13,55 e da bagno. L'altezza interna è di m 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 75 circa (lordi mq. 111), di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 143 circa la resede esclusiva al piano seminterrato.

- Unità n° 3 Alla terza unità, posta al piano primo, vi si accede, tramite resede esclusiva, da loggia posta al piano terreno, con ingresso dal cn. 19/a, da cui diparte una scala di collegamento parte a ventaglio. Si compone, al piano primo, da disimpegno, soggiorno con angolo cottura camera di mq. 11,30, da altra di mq. 14,90 e bagno, corredata da terrazza di mq. 34 circa al piano primo e da una resede esclusiva posta al piano terreno, non direttamente collegata all'appartamento. L'altezza interna è di m. 3,05 al piano terreno di m 2,95 al piano primo. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 73 circa (lordi mq. 95), di mq. 34 circa la terrazza al piano primo, di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno, di mq. 58 circa la resede esclusiva posta in prossimità. Altri beni facenti parte della presente esecuzione e parte del complesso.

- Unità n° 4 Fanno inoltre parte del complesso tre aree urbane, poste sul lato opposto della strada di accesso, indicate come posti auto, non specificamente assegnate, oggi non più individuabili sul posto. Sono inoltre parte del complesso:

- Unità n° 5 striscia di terreno in forte declivio, posta tra la strada di accesso e la strada statale con sopra sé i ruderi di un piccolo manufatto di vecchia costruzione, sul quale sono stati posizionati i contatori di allacciamento all'acquedotto comunale;

- Unità n° 6 altro terreno con sopra sé ruderi di annesso agricolo di ridotta altezza con forno, sul quale, dagli elaborati grafici allegati alla certificazione di agibilità, risultano essere posizionati il serbatoio gas GPL e l'impianto di depurazione e smaltimento dei liquami, entrambi comuni a tutte le unità.

- Unità 7 Il complesso è collegato alla viabilità pubblica da strada privata, con propria identificazione catastale come area urbana, comune a tutte le unità, con diritto di passaggio da parte di terzi. Quanto ai sopra citati terreni ed i ruderi sopra descritti, i dati sono stati ricavati dalle planimetrie catastali in quanto non risultano attualmente visibili e rilevabili essendo completamente sommersi da alti rovi e pertanto inaccessibili. Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in muratura con solai in latero cemento e copertura a più falde. Sulla copertura non sono presenti sistemi di accesso e trattenuta per le manutenzioni. Per l'intero complesso i pavimenti sono in cotto ad eccezione dei bagni dove, come i rivestimenti, sono in ceramica. I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC dotati di

vetrocamera con persiane di alluminio. I portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrici sono del tipo sfilabile dotati di quadro per ogni abitazione la cui certificazione è stata allegata alla dichiarazione di agibilità. Gli impianti di riscaldamento sono a radiatori in alluminio con caldaie murali alimentate a gas GPL con apposito serbatoio comune posto nel terreno sopra citato e contatori singoli di utilizzo. Le unità del complesso sono dotate di allacciamento al pubblico acquedotto con i contatori previsti nell'unità 5, mentre per lo smaltimento liquami è stato previsto un impianto di trattamento tramite fossa Imhoff, posta nel terreno sopra descritto (unità 5), con destinazione finale in acque superficiali. Il tutto dotato di autorizzazione allo scarico del 05.11.2020. Si precisa che non è stato possibile verificare tali impianti in quanto inaccessibili. Posizione e conformazione sono stati rilevati dagli elaborati grafici reperiti negli uffici comunali.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 94, Part. 225, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 657
- Fg. 94, Part. 225, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 645, 648 sub. 1
- Fg. 94, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 648 sub 2, 658
- Fg. 94, Part. 650, Categoria F1
- Fg. 94, Part. 651, Categoria F1
- Fg. 94, Part. 652, Categoria F1
- Fg. 94, Part. 625, Sub. 2, Categoria C2
- Fg. 94, Part. 626, Sub. 2, Categoria C2
- Fg. 94, Part. 656, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 179.504,00

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare composto da tre unità residenziali, accessori e pertinenze

Per la valutazione e consistenza del complesso e delle singole unità si fa riferimento a quanto indicato in descrizione.

Per la stima si è ritenuto più coerente l'utilizzo del parametro della superficie utile ragguagliata alla superficie commerciale.

#### CALCOLO SUPERFICI UTILI

unità' 1

abitazione PT = mq.34,00 coef di correzione100% =mq.34,00

abitazione PS1 = mq.37,00 coef di correzione100% =mq.37,00

totale superficie utile abit = mq.71,00

resede esclusiva = mq.431,00 coef di correzione3% =mq.12,93

totale superficie ragguagliata mq.83,93

unità' 2

abitazione PT = mq.37,00 coef di correzione100% =mq.37,00

abitazione PS1 = mq.38,00 coef di correzione100% =mq.38,00

totale superficie utile abit = mq.75,00

resede esclusiva = mq.159,00 coef di correzione3% =mq.4,77

totale superficie ragguagliata mq.79,77

unità' 3

abitazione PT = mq.7,00 coef di correzione100% =mq.7,00

abitazione P1 = mq.66,00 coef di correzione100% =mq.66,00

totale superficie utile abi t= mq.73,00

terrazza = mq.34,00 coef di correzione 20% = mq.6,80  
resede esclusiva = mq.74,00 coef di correzione 3% = mq.2,22  
totale superficie ragguagliata mq.82,02

Per la determinazione del valore unitario è stato tenuto conto della posizione dell'immobile, delle condizioni distributive, della qualità progettuale e realizzativa e delle condizioni di manutenzione.

Non essendo stato possibile risalire a recenti compravendite di immobili comparabili, si è reso necessario effettuare una ricerca del più reale valore unitario in base a quanto presente sul mercato, sia a seguito di contatti con agenzie immobiliari del luogo, che tramite la ricerca su annunci.

Dall'indagine, parametrata anche con reali condizioni dell'immobile, se ne ricava che il valore massimo unitario che possa essere applicato è di € 700,00 a mq. utile.

Per aree di pertinenza, sia per i posti auto che per le aree interessate dagli impianti e dai ruderi viene attribuito un valore forfettario. Alla strada di accesso non viene attribuito uno specifico valore considerandolo già parte del valore dell'intero complesso.

Si precisa altresì che l'applicazione del valore unitario (€ . x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali più specificamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Valore del complesso

|                                           |   |              |
|-------------------------------------------|---|--------------|
| Unità 1 sup. comm. mq.83,93 x €/mq.700,00 | = | € 58.751,00  |
| Unità 2 sup. comm. mq.79,77 x €/mq.700,00 | = | € 55.839,00  |
| Unità 3 sup. comm. mq.82,02 x €/mq.700,00 | = | € 57.414,00  |
| Unità 4 posti auto a corpo                |   | € 4.500,00   |
| Unità 5 piccolo rudere a corpo            |   | € 1.000,00   |
| Unità 6 rudere forno con area a corpo     |   | € 2.000,00   |
| Unità 7 strada a corpo                    |   | € 0,00       |
| Totale valore fabbricati e accessori      |   | € 179.504,00 |

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 15% per il prezzo di vendita.

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| valore della piena proprietà                   | € 179.504,00        |
| riduzione per vizi occulti 15% su € 179.504,00 | € -26.925,60        |
| <b>PREZZO DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</b>     | <b>€ 152.578,40</b> |

| Identificativo corpo                                                                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Compendio pignorato<br>Bagni di Lucca (LU) -<br>frazione di Fornoli,<br>Loc. Desertoli ccnn.<br>19, 19/a e 19/b | 337,72 mq                | 0,00 €/mq       | € 179.504,00       | 100,00%          | € 179.504,00 |
|                                                                                                                                |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 179.504,00 |

Valore di stima: € 179.504,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 152.578,40**

Sul valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia dei vizi occulti verrà effettuata una decurtazione del 15% per il prezzo di vendita.

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| valore della piena proprietà                   | € 179.504,00        |
| riduzione per vizi occulti 15% su € 179.504,00 | € -26.925,60        |
| <b>PREZZO DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)</b>     | <b>€ 152.578,40</b> |

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 04/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pinelli Antonio

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Bagni di Lucca (LU) - frazione di Fornoli, Loc. Desertoli ccnn. 19, 19/a e 19/b

I diritti dell'intero della piena proprietà su immobile residenziale composto da tre appartamenti corredati da resedi esclusive, posti auto esclusivi, ruderi di fabbricati per magazzino con terreni circostanti e strada di accesso. Il fabbricato nel suo complesso è di antica edificazione oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione negli anni 2005-2007. Il fabbricato residenziale di piani tre si compone da tre unità per abitazione.

- Unità n°1 La prima è posta al piano terreno e seminterrato e vi si accede tramite resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata da scala esterna al piano strada con ingresso dal cn. 19/b. Si compone al piano inferiore da soggiorno, cucina e bagno cieco con accesso diretto da soggiorno, al piano superiore, piano strada, al quale si accede tramite scala interna, da disimpegno, bagno, una camera singola di mq. 9,80 e altra di mq. 13,60. Dal disimpegno si accede ad altra resede esclusiva. L'altezza interna è di m. 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 71 circa (lordi mq. 104), di mq. 24 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 407 circa la resede esclusiva al piano seminterrato.

- Unità n°2 La seconda abitazione è posta al piano terreno e seminterrato, vi si accede dalla resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata tramite scala esterna a altra piccola resede esclusiva di ingresso posta al piano strada con ingresso dal cn. 19. Si compone al piano inferiore da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno cieco. Al piano superiore, al quale si accede tramite scala interna in parte a ventagli, da disimpegno, da una camera di mq. 11,50 e da altra di mq. 13,55 e da bagno. L'altezza interna è di m. 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 75 circa (lordi mq. 111), di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 143 circa la resede esclusiva al piano seminterrato.

- Unità n° 3 Alla terza unità, posta al piano primo, vi si accede, tramite resede esclusiva, da loggia posta al piano terreno, con ingresso dal cn. 19/a, da cui diparte una scala di collegamento parte a ventaglio. Si compone, al piano primo, da disimpegno, soggiorno con angolo cottura camera di mq. 11,30, da altra di mq. 14,90 e bagno, corredata da terrazza di mq. 34 circa al piano primo e da una resede esclusiva posta al piano terreno, non direttamente collegata all'appartamento. L'altezza interna è di m. 3,05 al piano terreno di m. 2,95 al piano primo. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 73 circa (lordi mq. 95), di mq. 34 circa la terrazza al piano primo, di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno, di mq. 58 circa la resede esclusiva posta in prossimità. Altri beni facenti parte della presente esecuzione e parte del complesso.

- Unità n° 4 Fanno inoltre parte del complesso tre aree urbane, poste sul lato opposto della strada di accesso, indicate come posti auto, non specificamente assegnate, oggi non più individuabili sul posto. Sono inoltre parte del complesso:

- Unità n° 5 striscia di terreno in forte declivio, posta tra la strada di accesso e la strada statale con sopra sé i ruderi di un piccolo manufatto di vecchia costruzione, sul quale sono stati posizionati i contatori di allacciamento all'acquedotto comunale;

- Unità n° 6 altro terreno con sopra sé ruderi di annesso agricolo di ridotta altezza con forno, sul quale, dagli elaborati grafici allegati alla certificazione di agibilità, risultano essere posizionati il serbatoio gas GPL e l'impianto di depurazione e smaltimento dei liquami, entrambi comuni a tutte le unità.

- Unità 7 Il complesso è collegato alla viabilità pubblica da strada privata, con propria identificazione catastale come area urbana, comune a tutte le unità, con diritto di passaggio da parte di terzi. Quanto ai sopra citati terreni ed i ruderi sopra descritti, i dati sono stati ricavati dalle planimetrie catastali in quanto non risultano attualmente visibili e rilevabili essendo completamente sommersi da alti rovi e pertanto inaccessibili. Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in muratura con solai in latero cemento e copertura a più falde. Sulla copertura non sono presenti sistemi di accesso e trattenuta per le manutenzioni. Per l'intero complesso i pavimenti sono in cotto ad eccezione dei bagni dove, come i rivestimenti, sono in ceramica. I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia. Gli infissi esterni sono

in PVC dotati di vetrocamera con persiane di alluminio. I portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrici sono del tipo sfilabile dotati di quadro per ogni abitazione la cui certificazione è stata allegata alla dichiarazione di agibilità. Gli impianti di riscaldamento sono a radiatori in alluminio con caldaie murali alimentate a gas GPL con apposito serbatoio comune posto nel terreno sopra citato e contatori singoli di utilizzo. Le unità del complesso sono dotate di allacciamento al pubblico acquedotto con i contatori previsti nell'unità 5, mentre per lo smaltimento liquami è stato previsto un impianto di trattamento tramite fossa Imhoff, posta nel terreno sopra descritto (unità 5), con destinazione finale in acque superficiali. Il tutto dotato di autorizzazione allo scarico del 05.11.2020. Si precisa che non è stato possibile verificare tali impianti in quanto inaccessibili. Posizione e conformazione sono stati rilevati dagli elaborati grafici reperiti negli uffici comunali.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 94, Part. 225, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 657
- Fg. 94, Part. 225, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 645, 648 sub. 1
- Fg. 94, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 648 sub 2, 658
- Fg. 94, Part. 650, Categoria F1
- Fg. 94, Part. 651, Categoria F1
- Fg. 94, Part. 652, Categoria F1
- Fg. 94, Part. 625, Sub. 2, Categoria C2
- Fg. 94, Part. 626, Sub. 2, Categoria C2
- Fg. 94, Part. 656, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Foglio 94

Mappale 625

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

Mappale 626

parte in zona E2 – Ambito agricolo con assetto semplice: interventi di cui all'art. 54 delle NTA.

parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53 delle NTA.

parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

Mappale 645

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

Mappale 648

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

Mappale 650

in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

Mappale 651

in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

Mappale 652

in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

Mappale 656

parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

Mappale 657

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E1 – Ambito agricolo con assetto tradizionale: interventi di cui all'art. 53

parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

Mappale 658

parte in zona M - Viabilità e percorsi esistenti

parte in zona E4 – Pertinenze dell'edificato: interventi di cui all'art. 56 delle NTA

- Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo paesaggistico Art. 143 D.Lgs 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) Gli immobili NON sono posti in zona di vincolo idrogeologico

**Prezzo base d'asta: € 152.578,40**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.578,40

| Bene N° 1 - Compendio pignorato |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                     | Bagni di Lucca (LU) - frazione di Fornoli, Loc. Desertoli ccnn. 19, 19/a e 19/b                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Diritto reale:                  | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:             | Compendio pignorato<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 225, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 657 - Fg. 94, Part. 225, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 645, 648 sub. 1 - Fg. 94, Part. 225, Sub. 8, Categoria A3, Graffato 648 sub 2, 658 - Fg. 94, Part. 650, Categoria F1 - Fg. 94, Part. 651, Categoria F1 - Fg. 94, Part. 652, Categoria F1 - Fg. 94, Part. 625, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 94, Part. 626, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 94, Part. 656, Categoria F1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie | 337,72 mq |
| Stato conservativo:             | Stato di manutenzione Il complesso immobiliare è stato oggetto di interventi di completa ristrutturazione tra gli anni 2005-2007, dopodiché gli immobili non sono mai stati utilizzati. Lo stato di manutenzione attuale è scadente con presenza di infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che dalla terrazza del piano primo, nonché al piano seminterrato. Sono presenti infiltrazioni anche dalle canne fumarie. Alcuni dettagli sono da completare. Le caldaie, di cui per una non è mai stato effettuato il montaggio, essendo di vecchia fattura, benché mai avviate, è probabile che necessitino di sostituzione. Alcuni degli infissi, in particolare i portoncini blindati con rivestimento in legno, risultano esternamente completamente deteriorati da sostituirsi. Alcuni infissi vetrati necessitano di sostituzione del vetro camera ormai deteriorato. Almeno due infissi interni del piano terreno dovranno essere sostituiti in quanto completamente ammalorati a causa delle infiltrazioni provenienti dalla terrazza soprastante. Esternamente il fabbricato è necessitante di revisione dei canali di gronda e di interventi di manutenzione alle facciate ed alle gronde oltre alla necessità del completo rifacimento della pavimentazione della terrazza del piano primo e della relativa impermeabilizzazione, oltre ad altre opere di revisione e finitura. Per le aree esterne, oltre ai terreni in precedenza citati, con i soprastanti ruderi, che si presentano inaccessibili in quanto coperti da rovi, risulta necessaria la realizzazione degli spazi per parcheggio che non sono mai stati pavimentati e attualmente a causa dell'incuria sono coperti da vegetazione anche di alto fusto. La strada di accesso, risulta asfaltata, in degradate condizioni di manutenzione. Essendo gli immobili in stato di abbandono e privi di allacciamenti alle utenze non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti che comunque sono stati certificati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |           |
| Descrizione:                    | I diritti dell'intero della piena proprietà su immobile residenziale composto da tre appartamenti corredati da resedi esclusive, posti auto esclusivi, ruderi di fabbricati per magazzino con terreni circostanti e strada di accesso. Il fabbricato nel suo complesso è di antica edificazione oggetto di un intervento di complessiva ristrutturazione negli anni 2005-2007. Il fabbricato residenziale di piani tre si compone da tre unità per abitazione. - Unità n°1 La prima è posta al piano terreno e seminterrato e vi si accede tramite resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata da scala esterna al piano strada con ingresso dal cn. 19/b. Si compone al piano inferiore da soggiorno, cucina e bagno cieco con accesso diretto da soggiorno, al piano superiore, piano strada, al quale si accede tramite scala interna, da disimpegno, bagno, una camera singola di mq. 9,80 e altra di mq. 13,60. Dal disimpegno si accede ad altra resede esclusiva. L'altezza interna è di m 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 71 circa (lordi mq. 104), di mq. 24 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 407 circa la resede esclusiva al piano seminterrato. - Unità n°2 La seconda abitazione è posta al piano terreno e seminterrato, vi si accede dalla resede esclusiva posta al piano seminterrato collegata tramite scala esterna a altra piccola resede esclusiva di ingresso posta al piano strada con ingresso dal cn. 19. Si compone al piano inferiore da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno cieco. Al piano superiore, al quale si accede tramite scala interna in parte a ventagli, da disimpegno, da una camera di mq. 11,50 e da altra di mq. 13,55 e da bagno. L'altezza interna è di m 2,85 al piano seminterrato e di m. 3,05 al piano terreno. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 75 circa (lordi mq. 111), di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno e di mq. 143 circa la resede esclusiva al piano seminterrato. - Unità n° 3 Alla terza unità, posta al piano primo, vi si accede, tramite resede esclusiva, da loggia posta al piano terreno, con ingresso dal cn. 19/a, da cui diparte una scala di collegamento parte a ventaglio. Si compone, al piano primo, da disimpegno, soggiorno con angolo cottura camera di mq. 11,30, da altra di mq. 14,90 e bagno, corredata da terrazza di mq. 34 circa al piano primo e da una |            |           |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <p>resede esclusiva posta al piano terreno, non direttamente collegata all'appartamento. L'altezza interna è di m. 3,05 al piano terreno di m 2,95 al piano primo. La superficie utile complessiva dell'abitazione è di mq. 73 circa (lordi mq. 95), di mq. 34 circa la terrazza al piano primo, di mq. 16 circa la resede esclusiva di ingresso al piano terreno, di mq. 58 circa la resede esclusiva posta in prossimità. Altri beni facenti parte della presente esecuzione e parte del complesso. - Unità n° 4 Fanno inoltre parte del complesso tre aree urbane, poste sul lato opposto della strada di accesso, indicate come posti auto, non specificamente assegnate, oggi non più individuabili sul posto. Sono inoltre parte del complesso: - Unità n° 5 striscia di terreno in forte declivio, posta tra la strada di accesso e la strada statale con sopra sé i ruderi di un piccolo manufatto di vecchia costruzione, sul quale sono stati posizionati i contatori di allacciamento all'acquedotto comunale; - Unità n° 6 altro terreno con sopra sé ruderi di annesso agricolo di ridotta altezza con forno, sul quale, dagli elaborati grafici allegati alla certificazione di agibilità, risultano essere posizionati il serbatoio gas GPL e l'impianto di depurazione e smaltimento dei liquami, entrambi comuni a tutte le unità. - Unità 7 Il complesso è collegato alla viabilità pubblica da strada privata, con propria identificazione catastale come area urbana, comune a tutte le unità, con diritto di passaggio da parte di terzi. Quanto ai sopra citati terreni ed i ruderi sopra descritti, i dati sono stati ricavati dalle planimetrie catastali in quanto non risultano attualmente visibili e rilevabili essendo completamente sommersi da alti rovi e pertanto inaccessibili. Il fabbricato, nel suo complesso, è realizzato in muratura con solai in latero cemento e copertura a più falde. Sulla copertura non sono presenti sistemi di accesso e trattenuta per le manutenzioni. Per l'intero complesso i pavimenti sono in cotto ad eccezione dei bagni dove, come i rivestimenti, sono in ceramica. I bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia. Gli infissi esterni sono in PVC dotati di vetrocamera con persiane di alluminio. I portoncini di ingresso sono in legno e le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrici sono del tipo sfilabile dotati di quadro per ogni abitazione la cui certificazione è stata allegata alla dichiarazione di agibilità. Gli impianti di riscaldamento sono a radiatori in alluminio con caldaie murali alimentate a gas GPL con apposito serbatoio comune posto nel terreno sopra citato e contatori singoli di utilizzo. Le unità del complesso sono dotate di allacciamento al pubblico acquedotto con i contatori previsti nell'unità 5, mentre per lo smaltimento liquami è stato previsto un impianto di trattamento tramite fossa Imhoff, posta nel terreno sopra descritto (unità 5), con destinazione finale in acque superficiali. Il tutto dotato di autorizzazione allo scarico del 05.11.2020. Si precisa che non è stato possibile verificare tali impianti in quanto inaccessibili. Posizione e conformazione sono stati rilevati dagli elaborati grafici reperiti negli uffici comunali.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |