

TRIBUNALE DI LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giulio Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 15

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2026 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.500,00	15

All'udienza del 29/04/2026, il sottoscritto Geom. Di Giulio Luigi, con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 - Porcari (LU), email luigidigiulio13@gmail.com, PEC luigi.digiulio1@geopec.it, Tel. 3483636232, Fax 0583295696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti al sig. **** Omissis **** nato il _____ a _____, Codice Fiscale **** Omissis **** su un appartamento posto al piano terzo, facente parte di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato su cinque piani compreso il terrestre privo di parcheggio e/o posto auto scoperto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A seguito presa visione Certificato Notarile ed elenco sintetico delle formalità

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che il sig. **** Omissis **** ha acquistato l'appartamento oggetto di stima in data 27 gennaio 2006 e si è sposato in regime di comunione legale dei beni in data 14 luglio 2006 pertanto il suddetto bene è personale.

CONFINI

L'appartamento posto al terzo piano confina rispettivamente: a Nord e a Sud aria su beni (Particella 217 - 219) ad Est aria su Via Letizia e ad Ovest particella 885 salvo se altri più giusti e recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	102,00 mq	107,25 mq	1	107,25 mq	2,40 m	3°
Terrazza	8,26 mq	8,50 mq	0,45	3,83 mq	2,50 m	3°
Totale superficie convenzionale:				111,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/01/2006 al 30/07/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 218, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 387,34 Piano 3°

Attualmente l'immobile risulta intestato a giusto conto per i diritti di piena proprietà e la quota 1/1 al Sig. **** Omissis ****

Ai fini della continuità Storico-Catastale si riporta quanto segue:

- Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015, dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05.10.1939 prot. 00014;
- Variazione Toponomastica del 02.08.2012 Pratica n. LU0117914 in atti dal 02.08.2012, Variazione Toponomastica (n. 19033.1/2012);
- Variazione Toponomastica del 02.08.2012 Pratica n. LU0117414 in atti dal 02.08.2012, Variazione Toponomastica (n. 18807.1/2012);
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	218	6		A3	5	6 vani	122 mq	387,34 €	3°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di confronto in sede di sopralluogo effettuato in data 27 maggio 2026 sono emerse le seguenti difformità Planimetriche:

- Chiusura della terrazza mediante la posa in opera di finestre in legno che si affacciano su Via Letizia;
 - Realizzazione parete divisoria all'interno della sala rivolta a nord e apertura porta di accesso nel muro fra sala e disimpegno per accedere al servizio igienico.
 - Spostamento porta di accesso della camera che si affaccia sulla terrazza in prossimità della porta d'ingresso;
 - Spostamento porta esterna della cucina che si affaccia a sud prospiciente la resede particella 218.
- Appartamento non conforme, ma regolarizzabile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spesa un nuovo accatastamento mediante pratica DOCFA al costo presunto di €. 900,00 comprensivo di spese tecniche.

PRECISAZIONI

- Vista la relazione inoltrata agli uffici del Comando dei Vigili del Fuoco di Lucca in data 19.04.2021 protocollo 4822 riguardante l'esecuzione di un "Intervento di rimozione di porzione distaccata di grondaia oltre a porzioni di intonaco fatiscente da un fabbricato ubicato a Ponte a Serraglio, Bagni di Lucca, identificato catastalmente al Foglio 98 mappale 218" di proprietà degli inquilini residenti di cui uno intestato al sig. **** Omissis **** nato a Caltanissetta il 17.11.1978, l'Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni, del Comune di Bagni di Lucca, con raccomandata A/R del 29.04.2021 invitava i suddetti proprietari con lettera del 30.04.2021 Protocollo n.5.444 "Ad eseguire tempestivamente i necessari accertamenti tecnici atti a verificare e garantire la sicurezza dell'immobile e conseguentemente quella dei fruitori della prospiciente viabilità pubblica. Si ricorda ai proprietari che resteranno comunque loro stessi gli unici responsabili per eventuali danni procurati a persone o cose derivanti dall'incuria del fabbricato"

Per quanto sopra riportato si presume che l'aggiudicatario che subentra nei diritti di un condomino, subentri anche nelle responsabilità precedentemente da lui assunte.

Si precisa che l'appartamento oggetto di stima è privo dei seguenti documenti:

Regolamento e amministratore di condominio;

Certificato di agibilità/abitabilità;

Concessione Edilizia ed Elaborati di progetto rilasciati dal Comune di Bagni di Lucca;

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato nel suo insieme non è ben mantenuto e necessita di opere di manutenzione per il rifacimento intonaci, tinteggiature e gronde come pure l'interno dell'appartamento necessita di lavori di manutenzione oltre alla revisione degli impianti.

PARTI COMUNI

Principalmente le parti comuni sono costituite dall'ingresso e dal vano scala che collega i piani del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù

- Servitù di passaggio condotte e tubazioni gravante sull'edificio a favore delle altre unità immobiliari.
- Servitù di passaggio tubazioni di scarico acque piovane e reflue
- Si precisa che tutti i lavori eseguiti durante la costruzione del fabbricato sono stati realizzati con criterio unitario, pertanto esistono fra le singole unità che compongono l'immobile reciproche servitù attive e passive che per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro nello stesso edificio anche in corso di costruzione come accessi, aree interne, vedute, cavi sotterranei, tubazioni di ogni tipo, scarichi, forniture, distanze inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia.

Vincoli

L'immobile è sottoposto ai vincoli urbanistici edificatori previsti nel vigente Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio del Comune di Bagni di Lucca, oltre ai vincoli condominiali come previsto nel Codice Civile, articolo n.1117 del Capo II, Condominio negli Edifici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui si compone l'appartamento è orientato nord sud con il lato ovest a ridosso del monte ed est a levante su Via Letizia. La struttura principale è costituita da mura portanti in pietra e laterizio, solai in travi e travicelli rivestiti in cartongesso, tetto a padiglione coperto con embrici e canaletti, gronde e discendenti in rame, con intonaco e tinteggiatura parzialmente danneggiati, privo di resede e posto auto, ubicato in Via Letizia, 185 frazione Ponte a Serraglio, Comune di Bagni di Lucca.

L'appartamento ha una forma pressoché rettangolare e vi si accede dal portone d'ingresso a due ante in legno, scala condominiale in pietra e si compone di ingresso/terrazza chiusa, tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, sala ed ampia cucina per una superficie interna lorda complessiva di circa mq. 107,25 con h. interna che varia da ml. 2,40 a ml. 2,60 oltre la terrazza di circa mq. 8,26.

Internamente l'abitazione necessita di lavori di restauro a causa di un completo abbandono da alcuni anni e gli intonaci e la tinteggiatura sono in parte da rifare con pavimenti in cotto ed in graniglia, bagno corredato di vasca, lavabo W.C e bidè, con porte e finestre in legno con vetro unico protetti dall'interno con ante in legno e all'esterno da persiane. L'impianto idrico ed elettrico non sono a norma ed entrambi necessitano di revisione e certificazione di corretta messa in opera. Il contatore Enel è posto in cucina vicino al quadro salvavita e la fornitura di acqua calda per sanitari, cucina e riscaldamento non è garantita per l'assenza della caldaia. L'appartamento è allacciato alle pubbliche utenze di luce e gas metano privo di acqua e scarico acque reflue.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA LETIZIA 185 - LOCALITÀ PONTE A SERRAGLIO, 55022, PIANO 3°

L'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo eseguito il 27.05.2026, l'appartamento risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Al sig. **** Omissis **** la piena proprietà per la quota di 1/1 su un appartamento posto in Comune di Bagni di Lucca, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 98 Particella, 218 sub. 6 è pervenuta mediante i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Vincenzo De Luca, stipulato il 27.01.2006 Rep. 29.506/6144, registrato a Lucca il 07.02.2006 al numero 657 ed ivi trascritto il 14.02.2006 al numero 1.619 di Registro Particolare, mediante il quale il sig. **** Omissis **** nato a _____ il _____, Codice Fisc. _____,

coniugato in regime di separazione dei beni, con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende e trasferisce a **** Omissis **** nato a _____ il _____, Codice Fisc. _____, il quale dichiara di essere celibe, e accetta ed acquista la piena proprietà dell'immobile censito in Comune di Bagni di Lucca nel

Foglio, 98 Particella, 218 sub. 6.

- Al sig. **** Omissis **** nato a _____, il _____, Codice Fiscale _____ la piena proprietà è pervenuta per Successione legittima in morte della madre **** Omissis **** nata a _____, il _____ deceduta _____, presentata all'ufficio del registro di Lucca il 05/12/2002, denuncia 72 volume 1608, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca il 16/01/2003 al n. 823 di Registro Particolare e successiva Dichiarazione a rettifica trascritta in data 29/09/2007 al n.11908 di registro particolare in quanto "Per errore dell'ufficio furono trascritti i beni a favore di due eredi anziché tre"
- Accettazione tacita di eredità ai rogiti Notaio Francesco De Stefano Rep. 21.439 del 12.02.2003 trascritta in data 20.04.2026 al n.5060 di Registro Particolare contro **** Omissis **** a favore **** Omissis **** per la quota di 2/9 ciascuno su un fabbricato posto in Comune di Bagni di Lucca, censito nel foglio 98 mappale 218 sub. 6.
- Atto di Donazione e Divisione ai rogiti Notaio Francesco De Stefano, del 12/02/2003 repertorio 21439/5357 registrato a Lucca il 26.02.2003 al n.121 ed ivi trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/02/2003 ai numeri 2328 e 2329 di registro particolare mediante il quale **** Omissis **** ricevono dal padre **** Omissis **** la quota di diritti pari a 5/9 della nuda proprietà riservandosi per se l'usufrutto vitalizio e successiva divisione in cui viene attribuita a **** Omissis **** la quota di diritti pari a 4/9 della piena proprietà e la quota di 5/9 della nuda proprietà che accetta formata da una porzione di fabbricato posto in Comune di Bagni di Lucca, località Ponte a Serraglio, censito nel foglio 98 mappale 218 sub. 6. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto della presente stima è corredata della comproprietà sulle parti comuni del fabbricato così come determinate dall'art. 1117 del c.c. ed in particolare sull'ingresso e sul vano scala che collega i piani del fabbricato dal piano terreno al quarto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 31/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

- Ai fini di una conoscenza storica si elenca la seguente: Ipoteca Volontaria Reg. Part. 444 del 02.02.2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo ai rogiti Notaio De Luca Vincenzo del 27.01.2006 Rep. 29.507, per un totale di €. 217.500,00 di cui capitale €. 87.000,00 ed interessi €. 130.500,00 e durata anni 30, a favore MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, Codice Fiscale 00651540585, domicilio ipotecario in Milano, Via Borromei 5, contro **** Omissis **** nato il _____ a _____, Codice Fiscale _____ gravante per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento posto in Comune di Bagni di Lucca, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 98 Particella, 218 sub. 6.
- Ipoteca in Rinnovazione Reg. Part. 52 del 12.01.2026, ai rogiti Notaio De Luca Vincenzo, del 27.01.2006 Rep. 29.507, riferita all'iscrizione Reg. Particolare n.444 del 02.02.2006, per un totale di €. 217.500,00 di cui capitale €. 87.000,00 e interessi €. 130.500,00 ed una durata di 30 anni, a favore MELIORBANCA S.P.A. con sede in Milano, Codice Fiscale 00651540585, contro **** Omissis **** nato il _____ a _____, Codice Fiscale _____ gravante per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 sul bene posto in Comune di Bagni di Lucca, censito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 98 Particella, 218 sub. 6.
- Verbale di Pignoramento Immobiliare Reg. Part. 3.034 del 06.03.2026, emesso da UNEP c/o Tribunale di Lucca, il 04.02.2026 Rep. 482, a favore SESTANTE FINANCE S.R.L. con sede in Roma, Codice Fiscale 03367430968, contro **** Omissis **** nato il _____ a _____, Codice Fiscale _____ gravante per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 sul bene posto in Comune di Bagni di Lucca,

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito di ricerca svolta sul portale on-line del Comune di Bagni di Lucca, inerente il Piano Operativo è emerso che il fabbricato, ricade all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, nel Territorio Urbanizzato e precisamente nei seguenti articoli:

Art. 13.5) Classe 4 - Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale;
Art. 16) Ambito A - I Centri ed agglomerati di antica formazione;

"Tavola QC.6.2. - Vincoli ambientali e igienico sanitari" il fabbricato rientra nelle Aree tutelate ex Art. 136 D.Lgs 42/2004 e nelle Aree tutelate ex Art. 142 c.1 lettera c) D.Lgs 42/2004 (torrenti e corsi d'acqua);

"Tavola QG.10.2 - Carta della pericolosità geologica" rientra in pericolosità Classe G2 ed è posto a ridosso di un'area in pericolosità Classe G.3a;

"Tavola QG.11 - Carta della pericolosità sismica" ricade in classe di pericolosità sismica Pericolosità media (S2).

"Tavola grafica n.2.3.22 - U.T.O.E. n.22 (H7) - Ponte a Serraglio" fabbricato compreso in area Centri di matrice antica art. 13, 14;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- A seguito di richiesta di Accesso formale agli atti e documenti amministrativi presentata in data 19.05.2026 Protocollo n. 8.109, il Responsabile dell'Area Tecnica - U.O. Edilizia Privata, del Comune di Bagni di Lucca, comunica in data 20.05.2026 "Vista la richiesta di accesso formale agli atti, si comunica che da ricerche effettuate nei nostri archivi, non risultano presenti pratiche edilizie sull'immobile identificato catastalmente al Foglio, 98 Mapple 218 sub. 6", pertanto non è stato possibile eseguire un riscontro tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici approvati dal Comune di Bagni di Lucca volti a dichiarare la conformità.

- Dalla data riportata in Planimetria catastale presentata il 05 Ottobre 1939 e dalla relativa scheda n.3526866 sempre del 1939 si può dichiarare che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito in epoca antecedente alla prima Legge Urbanistica Nazionale n.1150 del 17 Agosto 1942.

Per i motivi sopra descritti si può dichiarare che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito della risposta rilasciata dal Responsabile del settore Edilizia Privata, del Comune di Bagni di Lucca, sopra descritta, non è stato possibile eseguire un riscontro tra lo stato dei luoghi e la pianta dell'ultimo titolo edilizio volto a dichiarare la conformità.

Tutti gli impianti non sono a norma e necessitano di una "Dichiarazione di corretta messa in opera alla regola dell'arte" da parte di un tecnico abilitato

Per adeguare gli impianti alle normative vigenti il sottoscritto non è in grado di quantificare eventuali costi da sostenere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vincoli presenti all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, Regolamento Edilizio e Urbanistico oltre ai vincoli imposti dal Ministero dei beni ambientali e culturali della Provincia di Lucca.

Art. 13.5) Classe 4 - Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale;

Art. 16) Ambito A - I Centri ed agglomerati di antica formazione;

"Tavola QC.6.2. - Vincoli ambientali e igienico sanitari" il fabbricato rientra nelle Aree tutelate ex Art. 136 D.Lgs 42/2004 e nelle Aree tutelate ex Art. 142 c.1 lettera c) D.Lgs 42/2004 (torrenti e corsi d'acqua);

"Tavola QG.10.2 - Carta della pericolosità geologica" rientra in pericolosità Classe G2 ed è posto a ridosso di un'area in pericolosità Classe G.3a;

"Tavola QG.11 - Carta della pericolosità sismica" ricade in classe di pericolosità sismica Pericolosità media (S2).

"Tavola grafica n.2.3.22 - U.T.O.E. n.22 (H7) - Ponte a Serraglio" fabbricato compreso in area Centri di matrice antica;

Vincolo Paesaggistico D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti al sig. **** Omissis **** nato il
a , Codice Fiscale **** Omissis **** su un appartamento posto al piano
terzo, facente parte di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato su cinque piani compreso il
terrestre privo di parcheggio e/o posto auto scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.533,00

Il metodo applicato per eseguire la stima dell'immobile in oggetto è definito "Metodo comparativo", che si basa sul confronto dell'immobile oggetto di stima, con altri simili inseriti nello stesso segmento di mercato, con le stesse caratteristiche, nella stessa zona con superficie pressoché simile, compravenduto di recente.

Questo confronto si svolge attraverso una ricerca su immobili analoghi che hanno caratteristiche simili come altezza di piano, superficie dei balconi, anno di costruzione, stato di manutenzione, affacci

prevalenti ed altro ancora che consentono di arrivare ad un valore finale di stima il più aderente possibile all'immobile in oggetto e alla realtà di mercato.

Effettuata una ricerca catastale su immobili simili, che si affacciano sulla stessa strada, compravenduti di recente e condotta un'analisi presso la Conservatoria dei RR. II. nel Comune Bagni di Lucca, per foglio e mappale è emerso un atto di compravendita stipulato il 27 giugno 2025 dove si trattano due appartamenti posti in Via Letizia, n.185 con caratteristiche simili, ubicati nello stesso palazzo.

Assunto come comparabile il suddetto atto ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni, del 27 giugno 2025, Repertorio 83.581, trascritto il 07 luglio 2025 al numero 8771 di registro particolare in cui si citano due unità, il sottoscritto elenca gli identificativi catastali ed i prezzi di vendita come segue:

- Foglio 98 Mappale 218 sub. 9 graffato con il mappale 217 piano terra e secondo, Categoria A/3 Classe 5, vani 5,5 di mq. 134 Rendita €. 355,06 in cui la parte acquirente dichiara che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sono state determinate ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86 e stabilite in €. 44.738

- Foglio 98 Mappale 218 sub. 8 graffato con il mappale 219 piano primo, Categoria A/3 Classe 5, vani 5 di mq. 116 Rendita €. 322,79 in cui la parte acquirente dichiara che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sono state determinate ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 131/86 e stabilite in €. 40.672

lo scrivente ha svolto ogni aggiustamento oltre a prendere in esame anche la fonte specializzata fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia Delle Entrate, con riferimento al 2° Semestre 2025, con il seguente risultato:

Provincia di Lucca - Comune: Bagni di Lucca

Fascia/Zona Ponte a Serraglio

Codice di Zona: B1

Microzona catastale: n.5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore Mercato (€/mq.)- Minimo €. 600,00 = Massimo €. 850,00 = Medio €. 725,00

Tenuto conto della differenza di superficie fra i due immobili comparabili e l'appartamento oggetto di stima ed apportati ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per accrescere l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato è pari ad €/mq. 725,00.

Questo valore stabilito alla data di stima, è scaturito dalla media matematica del valore minimo - massimo per le civili abitazioni con stato conservativo normale e tiene conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, con tutti gli annessi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Sviluppo valutazione

Esaminato quanto sopra e fatta ogni giusta considerazione, l'esperto calcola la "Superficie Interna Lorda" (S.I.L.) e la rapporta ai "Coefficienti di ponderazione" riportati al paragrafo "Consistenza" e come stabilito nel testo del Codice delle Valutazioni Immobiliari, al Capitolo 18 paragrafo 4.5 lettera b) che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto alla superficie principale, così da ottenere una superficie commerciale su cui applicare il valore di stima al mq.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°	111,08 mq	725,00 €/mq	€ 80.533,00	100,00%	€ 80.533,00
Valore di stima:					€ 80.533,00

Valore di stima: € 80.533,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
oneri di regolarizzazione catastale	900,00	€
Arrotondamento	26,40	€

Valore finale di stima: € 63.500,00

Considerato che l'immobile ricade all'interno di una procedura esecutiva e la vendita dell'appartamento avviene tramite una pubblica asta seguendo un iter di vendita forzata, il sottoscritto ritiene congruo decurtare del 20 % il valore commerciale ottenuto, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia per vizi occulti.

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.

Porcari, li 31/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Di Giulio Luigi

12 di 15

- ✓ N° 1 Foto - Allegato 1) Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 2) Atti di provenienza (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3) Conservatoria dei RR. II. (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4) Catasto Planimetria e Visura storica (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5) Comunicazione assenza pratiche edilizie (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6) Tavole cartografiche e interventi ammissibili (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7) Difformità Planimetriche (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 8) Estratto di matrimonio, Stato Civile e Residenza (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 9) Certificato di Residenza Storico Bagni di Lucca (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10) Comunicazione Vigili del Fuoco (Aggiornamento al 30/07/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 11) Estratto di mappa (Aggiornamento al 30/07/2026)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°
Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti al sig. **** Omissis **** nato il
a' Codice Fiscale **** Omissis **** su un appartamento posto al piano
terzo, facente parte di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato su cinque piani compreso il
terrestre privo di parcheggio e/o posto auto scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di ricerca svolta sul portale on-line del Comune di Bagni di Lucca,
inerente il Piano Operativo è emerso che il fabbricato, ricade all'interno delle Norme Tecniche di
Attuazione, nel Territorio Urbanizzato e precisamente nei seguenti articoli: Art. 13.5) Classe 4 - Edifici
di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale; Art. 16) Ambito A
- I Centri ed agglomerati di antica formazione; "Tavola QC.6.2. - Vincoli ambientali e igienico sanitari" il
fabbricato rientra nelle Aree tutelate ex Art. 136 D.Lgs 42/2004 e nelle Aree tutelate ex Art. 142 c.1
lettera c) D.Lgs 42/2004 (torrenti e corsi d'acqua); "Tavola QG.10.2 - Carta della pericolosità geologica"
rientra in pericolosità Classe G2 ed è posto a ridosso di un'area in pericolosità Classe G.3a; "Tavola
QG.11 - Carta della pericolosità sismica" ricade in classe di pericolosità sismica Pericolosità media (S2).
"Tavola grafica n.2.3.22 - U.T.O.E. n.22 (H7) - Ponte a Serraglio" fabbricato compreso in area Centri di
matrice antica art. 13, 14;

Prezzo base d'asta: € 63.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via Letizia 185 - località Ponte a Serraglio, 55022, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
		Superficie	111,08 mq
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 218, Sub. 6, Categoria A3		
Stato conservativo:	Il fabbricato nel suo insieme non è ben mantenuto e necessita di opere di manutenzione per il rifacimento intonaci, tinteggiature e gronde come pure l'interno dell'appartamento necessita di lavori di manutenzione oltre alla revisione degli impianti.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 spettanti al sig. **** Omissis **** nato il i, Codice Fiscale **** Omissis **** su un appartamento posto al piano terzo, facente parte di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato su cinque piani compreso il terrestre privo di parcheggio e/o posto auto scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		