

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

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



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



|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio..... | 23 |
| <b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via Crociale interno fraz. Lucchio..... | 23 |



## INCARICO

---

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

## DESCRIZIONE

---

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

---

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

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

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

---

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



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

---

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

---

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

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

---

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

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

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

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

---

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



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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

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

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

## **CONFINI**

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



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

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

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

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

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

**CONSISTENZA**

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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



inaccessibile, e in pessimo stato.

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
L'attuale Mappale 179 sub. 2 deriva dalla fusione dei mappali 179 sub. 1 del CEU con il 179 sub. 1 del CT come da Variazione protocollo LU-103849 in data 15 aprile 2008.  
Quando saranno demolite le tettoie abusive sul fronte e sul retro la planimetria catastale sarà conforme allo



stato dei luoghi

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
L'attuale Mappale 171 del CT non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è presente seminativo arborato ma essendo in stato di abbandono è ricco di erbe ed erbacce

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

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
L'attuale Mappale 124 del CT non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non è presente seminativo arborato ma essendo in stato di abbandono è ricco di erbe ed erbacce

**DATI CATASTALI**

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

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |          |                            |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|----------------------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |          |                            |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano                      | Graffato |
|                         | 114    | 179   | 2    |                     | A4            | 3      | 9               | 164 mq                          | 260,29 € | S1-T-1-2<br>SOTTOTE<br>TTO |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

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

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                     |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                     |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominica le | Reddito agrario | Graffato |
|                      |       |      |       |                     |         |        |                       |                     |                 |          |



|     |     |  |  |  |                         |   |    |        |        |  |
|-----|-----|--|--|--|-------------------------|---|----|--------|--------|--|
| 114 | 171 |  |  |  | Seminativ<br>o arborato | 4 | 60 | 0,06 € | 0,03 € |  |
|-----|-----|--|--|--|-------------------------|---|----|--------|--------|--|

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
La qualita' del terreno non corrisponde a quella catastale, il terreno e' ricco di erbacce e simili

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

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.  
La qualita' del terreno non corrisponde a quella catastale, il terreno e' ricco di erbacce e simili

STATO CONSERVATIVO

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

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

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

terreno in stato di abbandono

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



terreno in stato di abbandono

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

---

L'immobile risulta libero

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

---

L'immobile risulta libero



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

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

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



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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene è pervenuto alla parte esecutata per atto di acquisto Notaio in Pistoia Dr. Paola Chiostrini del 21 aprile 2008 Rep. 93046 Fasc.N. 9194 dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;  
I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avevano acquistato i diritti di 1000/1000 con atto Notaio in Bagni di Lucca dott. proc. Rita Maria Fiumara del 21 dicembre 1979 Rep. 790 Racc. 220 dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentati da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

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

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

#### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a LUCCA il 16/01/2026  
Reg. gen. 684 - Reg. part. 518  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **PIGNORAMENTO**

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

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

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



## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

PIGNORAMENTO

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

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

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

Formalità a carico della procedura

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

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

## Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

PIGNORAMENTO

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

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

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

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**



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

Antico fabbricato storico

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

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

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

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

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

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

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

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

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

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

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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



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

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

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



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

Valore di stima: € 46.260,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento   | Valore   | Tipo |
|---------------------------|----------|------|
| regolarizzazione edilizia | 2.000,00 | €    |

Valore finale di stima: € 35.200,00

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

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

Viareggio, li 12/05/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - foto



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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

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

**Prezzo base d'asta: € 35.200,00**



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

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

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

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



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



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

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

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LUCCA il 16/01/2026

Reg. gen. 684 - Reg. part. 518

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

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

