
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzari Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.432,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 30/10/2025, il sottoscritto Geom. Lazzari Stefano, con studio in Via della Chiesa XXI, 267 - 55100 - Lucca (LU), email stefanolazzari1967@gmail.com, PEC stefano.lazzari@geopec.it, Tel. 3476909546, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Pezzo dei Preti n. 87, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Fabbricato per abitazione, disposto al piano terra e primo, oltre al piano seminterrato. Composto da tre vani uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato, accessibile esclusivamente dall'esterno, da ingresso-soggiorno, cucina e pranzo al piano terra, e da corridoio, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna in legno che diparte dal vano ingresso-soggiorno e conduce al corridoio. Vi fanno corredo un piccolo manufatto in muratura destinato a forno a legna, nonchè i diritti di comunanza su resede a sud ed a nord. Al fabbricato si accede tramite strada vicinale della "di Acqualoria", che di fatto si tratta di un sentiero pedonale che attaversa l'area boscata circostante. L'unità immobiliare non è accessibile con mezzi carrabili, la strada più vicina asfaltata si trova a circa 1,5 km.

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** - Fabbricato civile ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Pezzo dei Preti n. 87, piano T-1-S1

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)

Il debitore risulta di stato civile libero.

CONFINI

confina con: beni rappresentati dal mappale 165 sub 1, dal mappale 188 sub 1, corte comune, salvo se altri o più recenti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,40 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,35 m	terra
Abitazione	46,35 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,10 m	primo
Cantina	43,80 mq	69,00 mq	0,20	13,80 mq	2,10 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				151,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/12/1993 al 08/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 165, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5 Rendita € 245,83 Piano T-1
Dal 08/04/2004 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 165, Sub. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 8,5

		Rendita € 245,83 Piano T-1
--	--	-------------------------------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	165	2		A4	5	8,5	Totale: 136 m ² Totale: escluse aree scoperte: 136 mq	245,83 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Si precisa che la planimetria catastale dell'abitazione corrisponde allo stato dei luoghi, ad eccezione di una inesatta rappresentazione di una finestra al piano seminterrato, che in realtà è una porta d'ingresso. Inoltre, nella suddetta planimetria, non risulta rappresentato il manufatto ad uso forno domestico, che dall'atto di provenienza ai rogiti del notaio De Luca dell'8.04.2004 rep. 23.820, risulta in proprietà esclusiva del debitore.

PRECISAZIONI

LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso: Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole. Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli. Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto. Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo. Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37)

atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge. Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a

verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o simili. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T.n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge. Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si precisa infine che per la U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario .
INOLTRE: Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile: Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione ha uno stato conservativo scadente, tenuto conto dell'incuria e del degrado in cui si trova. Necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, necessarie a mettere in sicurezza i solai, ed a portare il livello minimo abitabile dell'immobile allo standard moderno.

PARTI COMUNI

Dall'atto di provenienza notaio De Luca precedentemente citato, risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha "i diritti di comproprietà, pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero, sulla resede a comune tra l'unità immobiliare oggetto del presente atto e quella identificata catastalmente con il mappale 165, subalterno 1".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza notaio De Luca precedentemente citato, risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia "sussiste servitù di passo gravante sui terreni di proprietà del Signor **** Omissis ****, nato a Correglia Antelminelli, 24 gennaio 1911, : servitù da esercitarsi in conformità a quanto meglio disposto ed indicato nel citato atto di divisione per Notar Losito in data 24 gennaio 1991, repertorio n° 32.735".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato per abitazione ha una esposizione est, sud, ovest, altezza interna utile mt. 2,35 circa al piano terra, mt. 2,10 circa al piano primo e mt. 2,10 circa al piano seminterrato, i solai interni e di tetto sono in orditure lignee con travi, travicelli e tavoloni, che al piano terra e primo, hanno la funzione anche di pavimento. Il bagno è pavimentato e rivestito da mattonelle in ceramica e dotato di w.c, lavandino e doccia. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con scurini interni, le porte interne sono in legno, l'impianto elettrico è del tipo filtubo, non a norma con le leggi attuali, l'impianto di riscaldamento è inesistente, fatta eccezione per un camino a legna nella cucina. L'esecutato ha riferito che l'abitazione non è allacciata nè alla pubblica fognatura nè al pubblico acquedotto. Non sono stati prodotti né i certificati di conformità relativi agli impianti esistenti, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta al momento del sopralluogo, libero da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2004 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo De Luca di Borgo a Mozzano (LU)	08/04/2004	23820	4500
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di LUCCA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	16/04/2004	7266	4185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Lucca	12/04/2004	1716	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che dall'atto di provenienza, il debitore, risulta che abbia acquistato anche un terreno pertinenziale esteso mq. 10.960 circa, sul quale insiste un piccolo fabbricato rurale ad uso metato (il tutto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Coreglia A.l.li nel F. 12 dai mappali, 69, 58, 73 e 76), tuttavia, dette particelle rappresentati il suddetto terreno e sovrastante metato, non sono state oggetto di pignoramento, pertanto la presente stima non le comprende.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 19/09/2025
Reg. gen. 15539 - Reg. part. 11724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare, secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE, REGOLAMENTO URBANISTICO, datato Ottobre 2009, è "Territorio Rurale, Territorio Agricolo di Interesse Paesaggistico", di cui si riportano le relative norme d'attuazione.

Articolo 52 - Territorio Rurale, Territorio Agricolo di Interesse Paesaggistico

1. Per tali zone, in considerazione dei loro specifici caratteri morfologici, ambientali, produttivi e di presidio antropico, non è consentita la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, fatti salvi gli annessi agricoli, secondo quanto prescritto dalla LRT n. 1/05 e relativo Regolamento d'Attuazione.

2. E' vietata la demolizione dei muri di terrazzamento ed è vincolante il loro ripristino ove gli stessi presentino condizioni di degrado, è inoltre prescritto il mantenimento della maglia podereale, della viabilità interpodereale, delle sistemazioni, delle regimazioni idrauliche esistenti e del sistema dei terrazzamenti e ciglionamenti esistenti.

E' vietato ogni tipo di coltivazione e lavorazione del terreno che possa comportare degrado per l'assetto ambientale.

3. E' consentita l'installazione di serre a carattere stagionale nei limiti consentiti dalla legislazione vigente.

4. E' consentita la realizzazione di piscine, con dimensioni massime di mq 40 e campi da gioco, quali campi da tennis e attrezzature polivalenti ecc. nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 68.

5. Relativamente agli edifici esistenti quali: residenze rurali, edifici con destinazione d'uso non agricola e nel caso di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ricostruzione delle volumetrie diroccate, di ampliamento funzionale.

5.1 In queste aree sul patrimonio edilizio residenziale rurale sono consentiti gli accorpamenti di volume ai sensi della legislazione regionale vigente. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum fino al raggiungimento di una superficie di vani abitabili di 110 mq complessivi e nel caso tale limite sia restrittivo un

volume di 100 mc. Tali interventi non possono sommarsi. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume superiore e/o uguale a 200 mc.

5.2 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum fino al raggiungimento di una superficie dei vani abitabili di 65 mq complessivi. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume compreso tra i 100 e 200 mc. Sono esclusi da detto ampliamento gli immobili ricadenti nelle zone boscate.

5.3 In queste aree sul patrimonio edilizio residenziale con destinazione d'uso non agricola, in caso di mutamento di destinazione, sono consentiti gli accorpamenti di volume, subordinati alla predisposizione di un piano di recupero ai sensi della legislazione vigente. In queste aree nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio siano destinati ad uso abitativo anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum, subordinato alla firma di apposita convenzione, fino al raggiungimento di una superficie dei vani abitabili di 110 mq complessivi. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume superiore e/o uguale a 200 mc. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili.

5.4 In queste aree nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio siano destinati ad uso abitativo anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum, subordinato alla firma di apposita convenzione, fino al raggiungimento di una superficie dei vani abitabili di 65 mq complessivi. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume compreso tra i 100 e 200 mc. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Sono esclusi da detto ampliamento gli immobili ricadenti nelle zone boscate.

5.5 Nelle aree agricole di salvaguardia paesaggistica nel caso di interventi sul patrimonio edilizio già attualmente con destinazione ad uso abitativo e con una superficie dei vani abitabili superiore a 110 mq è consentito un ampliamento funzionale una tantum, subordinato alla firma di apposita convenzione, fino al raggiungimento di un massimo di ampliamento di superficie utile o accessoria di 16 mq.

6. Per gli interventi sopra specificati si applicano le prescrizioni di cui agli articoli 60, 61 7. E' ammessa la realizzazione di tettoia a servizio di edifici esistenti a carattere residenziale, aperta su tre lati, con struttura ed eventuali tamponamenti in muratura, manto di copertura in cotto. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 24,00 mq ed una altezza in gronda massima di mt 2,40.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta realizzato prima del 1 settembre 1967, da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Coreglia Antelminelli, ai nominativi che si sono succeduti nella proprietà (**** Omissis ****) non sono risultate pratiche edilizie per il fabbricato censito al foglio 12 mappale 165 sub 2.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Pezzo dei Preti n. 87, piano T-1-S1

Fabbricato per abitazione, disposto al piano terra e primo, oltre al piano seminterrato. Composto da tre vani uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato, accessibile esclusivamente dall'esterno, da ingresso-soggiorno, cucina e pranzo al piano terra, e da corridoio, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna in legno che diparte dal vano ingresso-soggiorno e conduce al corridoio. Vi fanno corredo un piccolo manufatto in muratura destinato a forno a legna, nonché i diritti di comunanza su resede a sud ed a nord. Al fabbricato si accede tramite strada vicinale della "di Acqualoria", che di fatto si tratta di un sentiero pedonale che attraversa l'area boscata circostante. L'unità immobiliare non è accessibile con mezzi carrabili, la strada più vicina asfaltata si trova a circa 1,5 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 165, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 45.540,00

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/12/2025

Fonte di informazione: **** Omissis ****

Descrizione: In vendita rustico situato nella tranquilla frazione di Fraia, nel comune di Barga, una zona isolata, soleggiata e circondata dalla natura, perfetta per chi cerca privacy e serenità. La proprietà, raggiungibile tramite strada asfaltata, offre ampi spazi e grande potenziale per essere ristrutturata e trasformata in un'abitazione unica.

Indirizzo: Località Fraia, snc, Barga (LU)

Superficie commerciale: mq. 80

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/11/2025

Fonte di informazione: **** Omissis ****

Descrizione: Rustico in vendita a Coreglia Antelminelli IL RONCHETTO - Sull'Appennino Tosco-Emiliano, nel comune di Coreglia Antelminelli, vendesi un terreno di oltre 5 ettari con due rustici di circa 100 mq. utili complessivi.

L'altezza sul livello del mare varia da circa 850 a 1000 mt, che segna il confine con l'area protetta del demanio regionale.

Indirizzo: Loc. Il Ronchetto Coreglia Antelminelli (LU)

Superficie commerciale: mq. 100

Prezzo: €. 65.000 pari a 650,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - semestre 1

Abitazioni di tipo economico Valore minimo: 570,00 Valore massimo: 850,00

Tenuto conto delle condizioni di manutenzione, dello stato di incuria e di degrado, della impossibilità ad accedervi con un mezzo carrabile, il sottoscritto ritiene di adottare un valore al mq. di €. 300,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Coreglia Antelminelli (LU) - località Pezzo dei Preti n. 87, piano T-1-S1	151,80 mq	300,00 €/mq	€ 45.540,00	100,00%	€ 45.540,00
Valore di stima:					€ 45.540,00

Valore di stima: € 45.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Costo pratiche catastali per aggiornamento planimetrico	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 33.432,00

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 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lazzari Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 31/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria al nominativo [REDACTED] (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile libero (Aggiornamento al 10/12/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Coreglia Antelminelli (LU) - località Pezzo dei Preti n. 87, piano T-1-S1

Fabbricato per abitazione, disposto al piano terra e primo, oltre al piano seminterrato. Composto da tre vani uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato, accessibile esclusivamente dall'esterno, da ingresso-soggiorno, cucina e pranzo al piano terra, e da corridoio, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna in legno che diparte dal vano ingresso-soggiorno e conduce al corridoio. Vi fanno corredo un piccolo manufatto in muratura destinato a forno a legna, nonché i diritti di comunanza su resede a sud ed a nord. Al fabbricato si accede tramite strada vicinale della "di Acqualoria", che di fatto si tratta di un sentiero pedonale che attraversa l'area boscata circostante. L'unità immobiliare non è accessibile con mezzi carrabili, la strada più vicina asfaltata si trova a circa 1,5 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 165, Sub. 2, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare, secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE, REGOLAMENTO URBANISTICO, datato Ottobre 2009, è "Territorio Rurale, Territorio Agricolo di Interesse Paesaggistico", di cui si riportano le relative norme d'attuazione. Articolo 52 - Territorio Rurale, Territorio Agricolo di Interesse Paesaggistico 1. Per tali zone, in considerazione dei loro specifici caratteri morfologici, ambientali, produttivi e di presidio antropico, non è consentita la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione, fatti salvi gli annessi agricoli, secondo quanto prescritto dalla LRT n. 1/05 e relativo Regolamento d'Attuazione. 2. E' vietata la demolizione dei muri di terrazzamento ed è vincolante il loro ripristino ove gli stessi presentino condizioni di degrado, è inoltre prescritto il mantenimento della maglia podereale, della viabilità interpodereale, delle sistemazioni, delle regimazioni idrauliche esistenti e del sistema dei terrazzamenti e ciglionamenti esistenti. E' vietato ogni tipo di coltivazione e lavorazione del terreno che possa comportare degrado per l'assetto ambientale. 3. E' consentita l'installazione di serre a carattere stagionale nei limiti consentiti dalla legislazione vigente. 4. E' consentita la realizzazione di piscine, con dimensioni massime di mq 40 e campi da gioco, quali campi da tennis e attrezzature polivalenti ecc. nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 68. 5. Relativamente agli edifici esistenti quali: residenze rurali, edifici con destinazione d'uso non agricola e nel caso di mutamento di destinazione d'uso sono ammessi interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ricostruzione delle volumetrie diroccate, di ampliamento funzionale. 5.1 In queste aree sul patrimonio edilizio residenziale rurale sono consentiti gli accorpamenti di volume ai sensi della legislazione regionale vigente. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum fino al raggiungimento di una superficie di vani abitabili di 110 mq complessivi e nel caso tale limite sia restrittivo un volume di 100 mc. Tali interventi non possono sommarsi. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume superiore e/o uguale a 200 mc. 5.2 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente residenziale rurale anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum fino al raggiungimento di una superficie dei vani abitabili di 65 mq complessivi. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume compreso tra i 100 e 200 mc. Sono esclusi da detto ampliamento gli immobili ricadenti nelle zone boscate. 5.3 In queste aree sul patrimonio edilizio residenziale con destinazione d'uso non agricola, in caso di mutamento di destinazione, sono consentiti gli accorpamenti di volume, subordinati alla predisposizione di un piano di recupero ai sensi della legislazione vigente. In queste

aree nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio siano destinati ad uso abitativo anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum, subordinato alla firma di apposita convenzione, fino al raggiungimento di una superficie dei vani abitabili di 110 mq complessivi. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume superiore e/o uguale a 200 mc. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. 5.4 In queste aree nel caso gli interventi sul patrimonio edilizio siano destinati ad uso abitativo anche a seguito di cambio di destinazione d'uso è consentito un ampliamento una tantum, subordinato alla firma di apposita convenzione, fino al raggiungimento di una superficie dei vani abitabili di 65 mq complessivi. Tali interventi di ampliamento sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume compreso tra i 100 e 200 mc. La superficie dei vani per servizi ed accessori dovrà essere inferiore e/o uguale al 40% della superficie dei vani abitabili. Sono esclusi da detto ampliamento gli immobili ricadenti nelle zone boscate. 5.5 Nelle aree agricole di salvaguardia paesaggistica nel caso di interventi sul patrimonio edilizio già attualmente con destinazione ad uso abitativo e con una superficie dei vani abitabili superiore a 110 mq è consentito un ampliamento funzionale una tantum, subordinato alla firma di apposita convenzione, fino al raggiungimento di un massimo di ampliamento di superficie utile o accessoria di 16 mq. 6. Per gli interventi sopra specificati si applicano le prescrizioni di cui agli articoli 60, 61 7. E' ammessa la realizzazione di tettoia a servizio di edifici esistenti a carattere residenziale, aperta su tre lati, con struttura ed eventuali tamponamenti in muratura, manto di copertura in cotto. Tali manufatti potranno avere una superficie coperta massima di 24,00 mq ed una altezza in gronda massima di mt 2,40.

Prezzo base d'asta: € 33.432,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 115/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.432,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Coreglia Antelminelli (LU) - località Pezzo dei Preti n. 87, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 165, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	151,80 mq
Stato conservativo:	L'abitazione ha uno stato conservativo scadente, tenuto conto dell'incuria e del degrado in cui si trova. Necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, necessarie a mettere in sicurezza i solai, ed a portare il livello minimo abitabile dell'immobile allo standard moderno.		
Descrizione:	Fabbricato per abitazione, disposto al piano terra e primo, oltre al piano seminterrato. Composto da tre vani uso cantina/ripostiglio al piano seminterrato, accessibile esclusivamente dall'esterno, da ingresso-soggiorno, cucina e pranzo al piano terra, e da corridoio, tre camere, ripostiglio e bagno al piano primo. I piani terra e primo sono collegati da scala interna in legno che diparte dal vano ingresso-soggiorno e conduce al corridoio. Vi fanno corredo un piccolo manufatto in muratura destinato a forno a legna, nonché i diritti di comunanza su resede a sud ed a nord. Al fabbricato si accede tramite strada vicinale della "di Acqualoria", che di fatto si tratta di un sentiero pedonale che attraversa l'area boscata circostante. L'unità immobiliare non è accessibile con mezzi carrabili, la strada più vicina asfaltata si trova a circa 1,5 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Lucca il 19/09/2025
Reg. gen. 15539 - Reg. part. 11724
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura