TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Borelli Irene, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Descrizione....4
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....4
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....5
Lotto Unico....5
Completezza documentazione ex art. 567....5
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....5
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....6
Titolarità....6
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....6
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....6
Confini....7
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....7
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....7
Consistenza....7
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....7
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....7
Dati Catastali....8
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....8
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....8
Stato conservativo....9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....9
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....9
Stato di occupazione....9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....9
Provenienze Ventennali....9
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....10
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....10
Formalità pregiudizievoli....11
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....11
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022....12

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

Regolarità edilizia 13
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022 13
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022 13
Vincoli od oneri condominiali 14
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022 14
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022 14
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2025 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.593,60 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 21
Bene N° 1 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022 21
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022 21

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

INCARICO

All'udienza del 15/01/2026, il sottoscritto Ing. Borelli Irene, con studio in Via Del Borgo 20E - 55012 - Capannori (LU), email ireneborelli.db@gmail.com, PEC irene.borelli@ingpec.eu, Tel. 333 2769261, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12.
L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi.

Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 105, cat. A/5, vani 4, è costituito al piano seminterrato da cantina e servizio igienico, al piano terra da ingresso con vano scala e cucina, al piano primo e secondo da vano scala e disimpegno oltre ad una camera per piano.

Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.

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.

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12.
L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi.

Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 107, cat. A/4, vani 7, è costituito al piano terra da due vani adibiti a zona giorno, al piano primo da un corridoio che disimpegna n. 1 bagno e n. 2 camere da letto ed al piano secondo da un corridoio che disimpegna n. 2 camere da letto.
Si specifica, che come suddetto, per accedere ai piani primo e secondo viene utilizzata la scala che insiste sulla particella n. 105.
Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.

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** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

L'eredità giacente della Sig.ra [redacted] (deceduta in data 10.12.2018) è amministrata dall'[redacted] del
Foro di Lucca in qualità di curatore.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

L'eredità giacente della Sig.ra [redacted] (deceduta in data 10.12.2018) è amministrata dall'[redacted] del
Foro di Lucca in qualità di curatore.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Tale unità immobiliare confina ed è collegata a est con l'unità immobiliare censita alla particella 107, anch'essa oggetto del presente pignoramento, mentre a sud confina con la particella 108, di proprietà del Sig. "[redacted]".

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Tale unità immobiliare confina ed è collegata a ovest con l'unità immobiliare censita alla particella 105, anch'essa oggetto del presente pignoramento, mentre a sud confina con la particella 108, di proprietà del Sig. "[redacted]" e la particella 109, di proprietà della Sig.ra "[redacted]".

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	15,60 mq	21,10 mq	0,2	4,22 mq	2,25 m	-1
Abitazione	59,50 mq	79,50 mq	1	79,50 mq	2,60 m	T-1-2
			Totale superficie convenzionale:	**83,72 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**83,72 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef68927866b71e2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	2,55 m	pt-1-2
			Totale superficie convenzionale:	99,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	99,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	123	105			A5	3	4 vani		107,42 €		

Corrispondenza catastale

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

Al momento delle visure catastali è risultata non presente la planimetria catastale. La planimetria è stata depositata a cura di ausiliario del CTU, con autorizzazione del G.i.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

	123	107			A4	5	7 vani		278,37 €	Piano T - 1 - 2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, con impianti e finiture obsoleti mai oggetto di significativi interventi di ristrutturazione o ammodernamento. Le finiture risultano datate e usurate; gli impianti tecnologici appaiono obsoleti e necessitano di verifica ed eventuale adeguamento alla normativa vigente. Nel complesso, l'unità richiede interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione per il ripristino di adeguate condizioni funzionali e abitative.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, con impianti e finiture obsoleti mai oggetto di significativi interventi di ristrutturazione o ammodernamento. Le finiture risultano datate e usurate; gli impianti tecnologici appaiono obsoleti e necessitano di verifica ed eventuale adeguamento alla normativa vigente. Nel complesso, l'unità richiede interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione per il ripristino di adeguate condizioni funzionali e abitative.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

L'immobile risulta occupato dal Sig. '[redacted], comproprietario esecutato.

L'immobile risulta occupato dal Sig. '[redacted] comproprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/12/1964** al **23/12/2008**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Levi Alberto			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/12/2008**	**** Omissis ****	**accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Raspini Gaetano	22/12/2008		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **05/08/1986** al **22/12/2008**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/12/2008**	**** Omissis ****	**accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 03/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a lucca il 23/12/2008
  Reg. gen. 25020 - Reg. part. 4510

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

Importo: € 213.440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 14/10/2025
  Reg. gen. 16998 - Reg. part. 12803
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie risultano iscritte/trascritte formalità pregiudizievoli costituite da ipoteca volontaria derivante da mutuo e da pignoramento immobiliare.

Tali formalità saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lucca aggiornate al 04/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a lucca il 23/12/2008
  Reg. gen. 25020 - Reg. part. 4510
  Importo: € 213.440,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 14/10/2025
  Reg. gen. 16998 - Reg. part. 12803
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a3279947b5a908aeef6892786b71e2

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

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie risultano iscritte/trascritte formalità pregiudizievoli costituite da ipoteca volontaria derivante da mutuo e da pignoramento immobiliare.

Tali formalità saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., a cura e spese della procedura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

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

Sono state reperite presso il comune di Bagni di Lucca le pratiche edilizie seguenti:

L.E. 51/87 relativa alla ristrutturazione delle unità immobiliari censite alle particelle 105 e 107 con cambio di destinazione d'uso della 107.

Aut.14/92 relativa alla realizzazione di un tettoia sopra l'ingresso.

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.

Non emergono difformità tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

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

Sono state reperite presso il comune di Bagni di Lucca le pratiche edilizie seguenti:

L.E. 51/87 relativa alla ristrutturazione delle unità immobiliari censite alle particelle 105 e 107 con cambio di destinazione d'uso della 107.

Aut.233/86 per le demolizioni di parti pericolanti del fabbricato.

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

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

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** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022
  Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12. L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi. Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 105, cat. A/5, vani 4, è costituito al piano seminterrato da cantina e servizio igienico, al piano terra da ingresso con vano scala e cucina, al piano primo e secondo da vano scala e disimpegno oltre ad una camera per piano. Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 105, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 25.116,00
  Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativa al II semestre 2025, l'immobile ricade nella zona OMI E5 del Comune di Bagni di Lucca. Per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", in stato conservativo normale, sono indicati valori di compravendita compresi tra € 550,00/m² ed € 750,00/m².

  Considerato che l'immobile presenta condizioni strutturali complessivamente passabili, ma finiture ed impianti vetusti, un unico servizio igienico di modeste dimensioni, distribuzione su tre livelli e accessibilità esclusivamente pedonale, si ritiene opportuno applicare adeguati correttivi estimativi rispetto ai valori OMI.

  Alla luce delle caratteristiche del bene e delle risultanze dell'indagine di mercato, si assume pertanto un valore unitario pari a circa € 300,00/m².

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022
  Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12. L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi. Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 107, cat. A/4, vani 7, è costituito al piano terra da due vani adibiti a zona giorno, al piano primo da un corridoio che disimpegna n. 1 bagno e n. 2 camere da letto ed al piano secondo da un corridoio che disimpegna n. 2 camere da letto. Si specifica, che come suddetto, per accedere ai piani primo e secondo viene utilizzata la scala che insiste sulla particella n. 105. Si precisa

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 107, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 29.700,00
Dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativa al II semestre 2025, l'immobile ricade nella zona OMI E5 del Comune di Bagni di Lucca. Per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", in stato conservativo normale, sono indicati valori di compravendita compresi tra € 550,00/m^2 ed € 750,00/m^2.

Considerato che l'immobile presenta condizioni strutturali complessivamente passabili, ma finiture ed impianti vetusti, un unico servizio igienico di modeste dimensioni, distribuzione su tre livelli e accessibilità esclusivamente pedonale, si ritiene opportuno applicare adeguati correttivi estimativi rispetto ai valori OMI.

Alla luce delle caratteristiche del bene e delle risultanze dell'indagine di mercato, si assume pertanto un valore unitario pari a circa € 300,00/m^2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale residenziale Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022	83,72 mq	300,00 €/mq	€ 25.116,00	100,00%	€ 25.116,00
Bene N° 2 - Locale residenziale Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022	99,00 mq	300,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00%	€ 29.700,00
				Valore di stima:	€ 54.816,00

Valore di stima: € 54.816,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 46.593,60**

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

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.

Capannori, li 16/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Borelli Irene

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - ESE 123_2025_ALL.1_Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Estratti di mappa - ESE 123_2025_ALL.2_Estratto RU (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Estratti di mappa - ESE 123_2025_ALL.3.1_Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Planimetrie catastali - ESE 123_2025_ALL.3.2_Planimetria catastale (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - ESE 123_2025_ALL.3.3_Visure catastali (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - ESE 123_2025_ALL.4.1_Elenco formalità (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - ESE 123_2025_ALL.4.2_Trascrizioni (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Visure e schede catastali - ESE 123_2025_ALL.4.3_Iscrizioni (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Atto di provenienza - ESE 123_2025_ALL.5.1_Compravendite precedenti (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Altri allegati - ESE 123_2025_ALL.5.2_Atto di pignoramento (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Concessione edilizia - ESE 123_2025_ALL.6.1_Aut. 233_86 (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Concessione edilizia - ESE 123_2025_ALL.6.2_L.E. 51_87 (Aggiornamento al 16/09/2026)
- ✓ Concessione edilizia - ESE 123_2025_ALL.6.3_AUT 14-92 (Aggiornamento al 16/09/2026)

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a3279947b5a908aeef6892786b71e2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022
  Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12. L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi. Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 105, cat. A/5, vani 4, è costituito al piano seminterrato da cantina e servizio igienico, al piano terra da ingresso con vano scala e cucina, al piano primo e secondo da vano scala e disimpegno oltre ad una camera per piano. Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 105, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022
  Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12. L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi. Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 107, cat. A/4, vani 7, è costituito al piano terra da due vani adibiti a zona giorno, al piano primo da un corridoio che disimpegna n. 1 bagno e n. 2 camere da letto ed al piano secondo da un corridoio che disimpegna n. 2 camere da letto. Si specifica, che come suddetto, per accedere ai piani primo e secondo viene utilizzata la scala che insiste sulla particella n. 105. Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 107, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: **€ 46.593,60**

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a3279947b5a908aeef6892786b71e2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.593,60

Bene N° 1 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 105, Categoria A5	**Superficie**	83,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, con impianti e finiture obsoleti mai oggetto di significativi interventi di ristrutturazione o ammodernamento. Le finiture risultano datate e usurate; gli impianti tecnologici appaiono obsoleti e necessitano di verifica ed eventuale adeguamento alla normativa vigente. Nel complesso, l'unità richiede interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione per il ripristino di adeguate condizioni funzionali e abitative.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12. L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi. Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 105, cat. A/5, vani 4, è costituito al piano seminterrato da cantina e servizio igienico, al piano terra da ingresso con vano scala e cucina, al piano primo e secondo da vano scala e disimpegno oltre ad una camera per piano. Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. "Alemanno Avelli", comproprietario esecutato.		

Bene N° 2 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - Via chiasso barletti, n.12, 55022		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 123, Part. 107, Categoria A4	**Superficie**	99,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, con impianti e finiture obsoleti mai oggetto di significativi interventi di ristrutturazione o ammodernamento. Le finiture risultano datate e usurate; gli impianti tecnologici appaiono obsoleti e necessitano di verifica ed eventuale adeguamento alla normativa vigente. Nel complesso, l'unità richiede interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione per il ripristino di adeguate condizioni funzionali e abitative.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato costituito da n. 2 unità abitative collegate internamente tra loro, sito nel Comune di Bagni di Lucca, Fraz. Casabasciana, Via Chiasso Barletti 12. L'immobile si trova al centro del borgo di Casabasciana ed è raggiungibile solo a piedi attraversando il centro storico pedonale; è quindi sprovvisto di resede esterna privata o di parcheggi. Il bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca al foglio 123, part. 107, cat. A/4, vani 7, è costituito al piano terra da due vani adibiti a zona giorno, al piano primo da un corridoio che disimpegna n. 1 bagno e n. 2 camere da letto ed al piano secondo da un corridoio che disimpegna n. 2 camere da letto. Si specifica, che come suddetto, per accedere ai piani primo e secondo		

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a3279947b5a908aeef6892786b71e2

	viene utilizzata la scala che insiste sulla particella n. 105. Si precisa che l'accesso alla particella 107 avviene esclusivamente attraverso la part. 105, in quanto la porta di accesso è presente solo per la particella 105; inoltre il vano scala appartiene alla part. 105 mentre la part. 107 ne è sprovvista.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 14/10/2025
  Reg. gen. 16998 - Reg. part. 12803
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA CHIASSO BARLETTI, N.12, 55022

Trascrizioni

- **pignoramento**
  Trascritto a Lucca il 14/10/2025
  Reg. gen. 16998 - Reg. part. 12803
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: IRENE BORELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 37a327947b5a908aeef6892786b71e2