TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Martinelli Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 45/2026 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2 4

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022 5

Lotto 1 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Titolarità 5

Confini 6

Consistenza 6

Cronistoria Dati Catastali 6

Dati Catastali 7

Precisazioni 8

Patti 8

Stato conservativo 8

Parti Comuni 8

Servitù, censo, livello, usi civici 8

Caratteristiche costruttive prevalenti 8

Stato di occupazione 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2 9

Provenienze Ventennali 9

Formalità pregiudizievoli 9

Normativa urbanistica 10

Regolarità edilizia 16

Vincoli od oneri condominiali 17

Lotto 2 18

Completezza documentazione ex art. 567 18

Titolarità 18

Confini 18

Consistenza 19

Cronistoria Dati Catastali 19

Dati Catastali 19

Precisazioni 20

Patti 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Stato conservativo 20
Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022 21
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 21
Normativa urbanistica 22
Regolarità edilizia 25
Vincoli od oneri condominiali 25
Stima / Formazione lotti 25
Lotto 1 26
Lotto 2 29
Riepilogo bando d'asta 32
Lotto 1 32
Lotto 2 36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 45/2026 del R.G.E. 40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.600,00 40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.880,00 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

INCARICO

All'udienza del 04/05/2026, il sottoscritto Geom. Martinelli Gianluca, con studio in Via Sottomonte, 34/a - 55012 - Capannori (LU), email gianlucama@gmail.com, PEC gianluca.martinelli@geopec.it, Tel. 3483726357, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43°59'56.2"N 10°36'10.1"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022 (Coord. Geografiche: 44°00'04.1"N 10°36'07.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, PIANO T-1-2

Trattasi di porzione di più ampio fabbricato per civile abitazione , di vecchia costruzione, risalente all'anno 1942 e al 1 settembre 1967, edificato nella borgata di Benabbio , elevato ai piani primo e secondo e piano terra , a cui vi si accede dalla via Immagine n. 22 , attraverso una scala a comune con altra unità immobiliare ; corredato da due vani ad uso ripostiglio con servizio igienico . Al suo interno si compone di : al piano primo da ingresso con vano scale per accesso al piano secondo , cucina , pranzo e soggiorno oltre al sotto scala; al piano secondo , a cui si accede dalla scala interna , si compone da due camere da letto e un bagno. Nel bagno è presente una botolo al soffitto che consente l'accesso ai locali sotto tetto . Detta unità immobiliare è sprovvista di posti auto esclusivi. In prossimità della chiesa di Benabbio , che dista circa centro metri , sono presenti posti auto pubblici; sempre in prossimità della chiesa è presente un ristorante. Le carattestiche costruttive sono le seguenti : Muratura in mattoni misti a pietra, solai in laterizio , infissi in legno color naturale con vetro singolo , scuroli e perdiane alla fiorentina . Gli intocaci interni a calci al civile ;il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a gasolio e radiatori in alluminio, pavimenti in ceramica al piano primo e in parquet al piano secondo ad escluzione del bagno che è in ceramica.I Locali posti al piano terreno ad uso di ripostiglio che hanno accesso indipendente dalla via Immagine , sono composti da due vani ad uso ripostiglio e servizio igienico (w.c.)

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Si precisa che il Bene n°1 denominato appartamento , nella sua descrizione comprende anche i locali ad uso rispostiglio e w.c posti al piano terra e censiti catastalmente con il mappale 498 subalterno 1 del foglio n. 139 del Comune di Bagni di Lucca

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - LOCALITÀ BENABBIO, 55022

Trattasi di terreno agricolo . di forma irregolare , catastalmente con Qualità di Vigneto di Terza Classe di superficie catastale di mq 750 . Da un attento esame del posizionamento del terreno tramite "google Earth" non risulta la destinazione vigneto ma in realtà risulterebbero presenti piante di olivi. Inoltre non vi è un accesso diretto se non attraverso viottolo campestre che attraversa terreni di proprietà di terzi. Detto terreno dista circa 500 metri in linea d'aria rispetto al fabbricato descritto al lotto 1 della presente perizia.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione depositata dal creditore è completa

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Da Certificato Anagrafico il sig.**** Omissis **** risulta di stato civile libero
Da Certificato Anagrafico il Sig.**** Omissis **** risulta di stato civile libero

CONFINI

il bene confina a nord con la via immagine , a sud con il mappale 499 e mappale 500 , a est con la scala a comune rappresentata dal mappale 501 subalterno 1 , a ovest con il mappale 497 sub 6 , tutti i mappali nel foglio 139 del Comune di Bagni di Lucca , salvo se altri o meglio di fatto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,95 mq	56,57 mq	1	56,57 mq	2,34 m	Primo
Abitazione	41,09 mq	56,66 mq	1	56,66 mq	2,50 m	Secondo
Locale di deposito	29,00 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	2,34 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**120,83 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**120,83 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La parte ad abitazione non è divisibile in natura , mentre i locali ad uso ripostigli posti al piano terra hanno un ingresso indipenente dalla via Immagine ; si precisa che l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico che servono l'abitazione posta al piano primo e secondo , sono alimentati da una caldaia ubicata ai locali posti al piano terra assieme ad una cisterna del gasolio . Per tali ragioni si ritiene si ritiene che la spesa per rendere indipendendi gli impianti sia elettrico , riscaldamento e idrico dell'unità abitativa rispetto ai due vani ad uso ripostiglio posti al piano terra , non giustifica l'intervento . per tale ragione si ritiene di poter dichiarare che la porzione di fabbricato per civile abitazione assieme ai locali posti al piano terreno non siano comodamente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/10/1998** al **24/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 498, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 29 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 34,45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

		Piano T
Dal **27/10/1998** al **24/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 497, Sub. 3 Categoria A5 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 112 mq Rendita € 114,65 Piano 1-2 Graffato AL MAPPALE 498 SUBALTERNO 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	497	3		A5	1	6	112 mq	114,65 €	1-2	AL MAPPALE 498 SUB 2
	139	498	1		C2	3	29	38 mq	34,45 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	498	2	PORZIONE FABBRICATO RURALE							

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che il mappale 498 subalterno 2 risulta essere sempre acceso al catasto terreni come porzione di fabbricato rurale con superficie 0 mq , al fine della sua eliminazione , si dorvrà provvedere a fare istanza catastale per soppressione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimanto e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 , secondo comma , c.p.c.

PATTI

Non risultano particolari modi d'uso degli immobili in oggetto

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare assieme ai con i locali ad uso ripostiglio posti al piano terra , sono da ritenersi in mediocre stato di conservazione e non necesstitano di urgenti opere di manutenzione .

PARTI COMUNI

L'unità non risulta inserito in contesto condominiale , ne avente parti comuni con altre unità immobiliari , fatta eccezione della scala di accesso dalla via immagine , di vecchia realizzazione , in comune l'unità adiacente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto del pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le Fondamenta del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto , vista la loro epoca , venivano realizzate in muratura di; mattoni e pietra che correvano lungo i muri perimetrali; le muraure portanti , quanto all'esposizone a nord , est e sud , sono in muratura in pietrame in buone condizioni di manutenzione , i solai sono in longherine di ferro e tavelloni ; la copertura è a falde in legno con manto di copertura in tegole in cotto , il tetto non è coibentato ; il sottoscritto CTU non avendo potuto visonarlo non può dare un giudizio sulle sue condizioni. le pareti esterne sono in muratura di pietra con intonaci del tipo "bucciato" , mentre le pareti interne sono in muratura di mattoni intonaco a calce al civile ; i pavimenti dei locali posti al piano primo sono in mattonelle di monocottura , le scale interne sono rivestite in mattonelle di monocottura , i locali posti al piano secondo sono in parquet di legno fatta eccezione del bagno che ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno color naturale con vetro singolo con scuroli sempre in legno e persine alla fiorentina ; le porte interne sono in legno color naturale; L'impianti elettrico ed idraulico sono stati realizzati sotto traccia , i termosifoni in alluminio alimentati da una caldaia a gasolio . il fabbricato è sprovvisto di impianto di allarme.

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

l'immobile risulta occupato dal Sig.**** Omissis **** comproprietario esecutato

come indicato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** non nessun contratto di affitto all'unità immobiliare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/10/1998** al **24/10/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO FRANCESCO DE STEFANO	27/10/1998	14558	2600
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI LUCCA	17/11/1998	15766	11302
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LUCCA	12/11/1998	3054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di lucca aggiornate al 24/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritto a Lucca il 01/10/2013
  Reg. gen. 12947 - Reg. part. 1681
  Importo: € 20.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Lucca il 22/06/2021
  Reg. gen. 11250 - Reg. part. 8177
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle infomative ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Si precisa che ad oggi la il Comune di Bagni di Lucca ha della NTA (Norme Tecniche di Attuazione) approvate e una Variante al Piano Operativo adottato in data 30 giugno 2026 , cui si elenca come segue gli articoli che regolamentano il lotto in oggetto.
NTA approvate :

Art. 13.5 – Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale - Classe 4
1. Si tratta di edifici di matrice antica esistenti alla data del 1942 nei centri abitati o comunque alla data 1967 nel territorio rurale. Comprende altresì gli edifici allo stato di rudere o parzialmente crollati di interesse testimoniale e tipologico.
2. Gli interventi ammessi sono in generale la Conservazione C, la ristrutturazione a RC1, RC2, l' ampliamento funzionale una tantum Aut.
3. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il cambio destinazione d'uso per la destinazione residenziale o il frazionamento di unità immobiliari residenziali valgono le seguenti limitazioni:
- per gli edifici di interesse collocati nel territorio rurale gli interventi di cambio d'uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che le unità risultanti da frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati;
- per gli edifici di interesse collocati nel tessuto storico gli interventi di cambio d'uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che gli interventi di frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

4. Le suddette superfici minime degli alloggi non si applicano invece alle unità immobiliari con attività riconducibili a diversa categoria funzionale o destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).
E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile (Su) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate in base all'ambito e/o tessuto di appartenenza.
5. Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale o per gli edifici da recuperare e/o trasformare in unità abitativa che già raggiungono già la superficie minima di cui al comma precedente, è ammesso altresì l'ampliamento funzionale una tantum (Aut) pari al 20% della Se esistente per ogni unità immmobiliare; detto ampliamento è finalizzato all'adeguamento dell'unità immobiliare, integrandola con le eventuali superfici accessorie (Sa) consentite (ad Es. per autorimessa, locali tecnici e cantine o vani interrati, porticati…) o superfici utili (Su) necessarie per l'adeguamento funzionale o igienico sanitario (es. per realizzazione di un nuovo servizio igienico o di una camera ulteriore in ragione della composizione del nucleo familiare, o per l'abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificio e per l'adeguamento e miglioramento sismico dello stesso, o per l'ampliamento di superfici o volumi di vani che non raggiungono i minimi di legge per dimensioni e altezza interna, inclusa la sopraelevazione). Per questi fabbricati, all'interno dell'area di pertinenza di cui all'art. 19 per gli Ambiti A e An o art. 47 per gli altri ambiti del territorio rurale delle presenti norme sono consentite le costruzioni delle opere pertinenziali di cui all'art. 19 e gli ampliamenti di cui al paragrafo precedente. E' comunque consentito per questi fabbricati, anche in eccedenza rispetto al 20% di incremento Aut sopraindicato, la realizzazione di porticati nei limiti di quanto stabilito nell'art. 18 posti in aderenza al fabbricato, la realizzazione di piccoli balconi di aggetto non superiore a 1,5 metri e posti sui prospetti secondari nel rispetto di criteri di simmetria e armonia, la costruzione di vani tecnici e gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. È obbligatorio il rispetto delle prescrizioni contenute all'art.18.Nel caso in cui i proprietari dell'immobile oggetto di intervento di ampliamento funzionale
una tantum Aut si impegnino a non alienare i beni oggetto di intervento per almeno dieci anni e a risiedervi per un periodo non inferiore alla stessa durata, calcolata dall'ultimazione dei lavori, la percentuale di ampliamento sale al 30% massimo della Se esistente. Tali impegni devono essere assunti prioritariamente all'esecuzione delle opere mediante sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo che disponga, in caso di inosservanza di tali impegni, l'acquisizione gratuita del bene oggetto di intervento al patrimonio comunale. E' inteso che l'impegno a non alienare detti beni riguarda atti "inter vivos". L'immobile, una volta ampliato assume interamente la classificazione originaria per l'attuazione di ulteriori interventi successivi.
6. Per gli ampliamenti genericamente realizzabili in applicazione della disciplina di cui al presente articolo e dell'Ambito di appartenenza di cui al Titolo II delle presenti NTA, deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (3 marzo 2012).
7. Per gli edifici allo stato di rudere o in condizioni statiche precarie è ammessa, oltre alla ristrutturazione RC1, RC2, anche la ristrutturazione RR3 e RR4 ripristinando la preesistente volumetria, senza modifica della preesistente sagoma. Per il recupero degli edifici appartenenti alla Classe 4 posti nel territorio rurale allo stato di rudere o quasi totalmente crollati si rimanda a quanto indicato al successivo Titolo III, Capo I, art. 45, che consente in determinati casi anche l'intervento di Sostituzione S.
8. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato alle Parte III - Titolo I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità degli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

interventi e trasformazioni delle presenti Norme, in ragione delle pericolosità e fattibilità previste dal QG e QID del POC.
9. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo e che prevedano operazioni di scavo con conseguente alterazione del sedime sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato all'art. 90 "Disposizioni normative per i siti di interesse archeologico e di potenziale ritrovamento di materiali archeologici – la Carta Archeologica" del presente regolamento, in ragione della potenzialità e del rischio archeologico indicati dal QA.II e QA.III.

Capo II – Disciplina dei Centri e Agglomerati di antica formazione - Ambito A

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

1. I centri ed agglomerati di antica formazione, disciplinati dall'art. 20 del PSI, nel PO sono ricompresi all'interno degli "Ambiti storici o consolidati prevalentemente residenziali di forma compatta o riguardanti complessi architettonici di valore" (indicati con sigla A); detti ambiti presentano un livello elevato di qualità urbana ed ambientale, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, tra i quali anche quelli che hanno in parte perduto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici.
2. Sulla base della perimetrazione, identificazione e definizione degli insediamenti di impianto storico, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza, effettuata dal PSI, il PO, attraverso specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, declina in dettaglio il perimetro di tali insediamenti che sono individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei caratteri morfo-tipologici e storico culturali riconoscibili. Appartengono agli Ambiti A, i seguenti centri storici principali:

– Montefegatesi
– Monti di Villa
– Pieve di Monti di villa
– Palleggio
– Cocciglia
– Livizzano
– Cocolaio
– Cembroni
– Vizzata
– Cappella
– Casoli
– Limano
– Vicopancellorum
– Lucchio
– Casabasciana
– Crasciana
– Brandeglio
– Benabbio
– Lugliano
– Bagni Caldi
– Gombereto
– Fornoli (solo il nucleo originario)
– Ponte a Serraglio (solo il nucleo originario)
– Granaiola (solo il nucleo originario)
– Bagni di Lucca (solo il nucleo originario)
– San Gemignano di C. (solo il nucleo originario)
– San Cassiano di C. (solo il nucleo originario)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

3. Sono assimilati a detti Ambiti A anche gli edifici di valore storico testimoniale sparsi nel territorio, laddove individuati con apposita classificazione 1-2-3-3b nel territorio rurale come rappresentati nelle tavole grafiche e quelli posti all'interno dei nuclei rurali corrispondenti agli Ambiti An di cui all'art. 48 delle presenti norme.
4. Gli Ambiti A suddetti corrispondono alla zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
5. Gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono stati oggetto di ricognizione e localizzazione tramite approfondimenti analitici e conoscitivi, e in dettaglio è stata effettuata l'identificazione e la classificazione morfotipologica dei singoli edifici, al fine di assicurare la definizione di una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con i caratteri tipologici ed i valori architettonici riconoscibili. Le aree, i nuclei, i centri, gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono anche descritti nell'elaborato QC.5.a - Centri storici, agglomerati storici e nuclei rurali (elementi emergenti del sistema insediativo di matrice antica), che riprende gli approfondimenti conosciti del precedente Regolamento Urbanistico. La schedatura del patrimonio edilizio confermata dal PO è stata redatta in occasione della stesura di specifica variante al P.R.G. non più vigente relativa alla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, approvata con Delib. C.C. n. 33 del 21/05/1999, e consistente in n. 5.054 schede i cui contenuti sono chiamati a far parte del quadro conoscitivo del presente PO e pertanto hanno valore indicativo e conoscitivo, mentre non sono più applicabili ai fini della categoria di intervento e per gli schemi grafici esemplificativi indicati in tali schede. La banca dati della suddetta schedatura è reperibile in cartaceo presso l'Ufficio Tecnico e consultabile tramite il sito dell'Ente.
6. Gli immobili dell'Ambiti A risultano già schedati secondo la ricognizione di cui alla ex L.R. n. 59/1980 delle Schede del P.R.G.; sono stati integrati con le ulteriori schede dell'elaborato QC.5.b - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dell'area termale e del Capoluogo (b1-Bagni Caldi, b2-Bagno alla Villa, b3-Bagni di Lucca, via Roma).
7. Qualora alcuni fabbricati degli Ambiti A non risultassero schedati, valgono comunque le disposizioni contenute nel presente Capo ed i relativi riferimenti normativi ivi richiamati.
8. Per gli edifici ricadenti negli Ambiti A sono consentiti gli interventi secondo quanto indicato in base alla classificazione di cui agli artt. da 13 a 13.8 delle presenti disposizioni normative nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi articoli. Gli edifici di ambito A, laddove non sia stata specificata la Classificazione 1,2,3 che è sempre indicata, si intendono edifici di Classe 4.

Variante al PO Adottato in data 30.06.2026:

Art. 13.5 – Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale - Classe 4
1. Si tratta di edifici di matrice antica esistenti alla data del 1942 nei centri abitati o comunque alla data 1967 nel territorio rurale. Comprende altresì gli edifici allo stato di rudere o parzialmente crollati di interesse testimoniale e tipologico.
2. Gli interventi ammessi sono in generale la Conservazione C, la ristrutturazione a RC1, RC2, l'ampliamento funzionale una tantum Aut.
3. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il cambio destinazione d'uso per la destinazione residenziale o il frazionamento di unità immobiliari residenziali valgono le seguenti limitazioni:
- per gli edifici di interesse collocati nel territorio rurale gli interventi di cambio d'uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che le unità risultanti da frazionamento non diano luogo a unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati;
- per gli edifici di interesse collocati nel tessuto storico gli interventi di cambio d'uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che gli interventi di frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati.
- per i fabbricati collocati all'interno del territorio urbanizzato delle frazioni collinari (Granaiola, Pieve di Monti di Villa, Monti di Villa, San Gemignano di Controne, Pieve di Controne, San Cassiano di Controne, Lugliano, Benabbio, Brandeglio) e nelle frazioni di montagna (Montefegatesi, Limano, Vico Pancellorum, Lucchio, Crasciana, Casabasciana, Casoli) al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari residenziali attraverso il frazionamento di unità immobiliare preesistente con la formazione di un numero massimo di 3 u.i. complessive aventi superficie utile (SU) non inferiore a 28mq.
4. Le suddette superfici minime degli alloggi non si applicano invece alle unità immobiliari con attività riconducibili a diversa categoria funzionale o destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, o per gli edifici da recuperare e/o trasformare in unità abitativa è ammesso altresì l'ampliamento funzionale una tantum (Aut) pari al 20%
della Se o in alternativa del VE esistente per ogni unità immobiliare; detto ampliamento è finalizzato all'adeguamento dell'unità immobiliare, integrandola con le eventuali superfici accessorie (Sa) consentite o superfici utili (Su) necessarie per l'adeguamento funzionale o igienico sanitario (es. per realizzazione di un nuovo servizio igienico o di una camera ulteriore in ragione della composizione del nucleo familiare, o per l'abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificio e per l'adeguamento e miglioramento sismico dello stesso, o per l'ampliamento di superfici o volumi di vani che non raggiungono i minimi di legge per dimensioni e altezza interna, inclusa la sopraelevazione). Per questi fabbricati, all'interno dell'area di pertinenza di cui all'art. 19 per gli Ambiti A e An o art. 47 per gli altri ambiti del territorio rurale delle presenti norme sono consentite le costruzioni delle
opere pertinenziali di cui all'art. 19 e gli ampliamenti di cui al paragrafo precedente. E' comunque consentito per questi fabbricati, anche in eccedenza rispetto al 20% di incremento Aut sopraindicato, la realizzazione di porticati nei limiti di quanto stabilito nell'art. 18 posti in aderenza al fabbricato, la realizzazione di piccoli balconi di aggetto non superiore a 1,5 metri e posti sui prospetti secondari o, previo parere della commissione tecnica comunale, anche sui prospetti principali nel rispetto di criteri di simmetria e armonia, la costruzione di vani tecnici e gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. È obbligatorio il rispetto delle prescrizioni contenute all'art.18.
Nel caso in cui i proprietari dell'immobile oggetto di intervento di ampliamento funzionale una tantum Aut si impegnino a non alienare i beni oggetto di intervento per almeno dieci anni e a risiedervi per un periodo non inferiore alla stessa durata, calcolata dall'ultimazione dei lavori, la percentuale di ampliamento sale al 30% massimo della Se esistente. Tali impegni devono essere assunti prioritariamente all'esecuzione delle opere mediante sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo che disponga, in caso di inosservanza di tali impegni, l'acquisizione gratuita del bene oggetto di intervento al patrimonio comunale. E' inteso che l'impegno a non alienare detti beni riguarda atti "inter vivos". L'immobile, una volta ampliato assume interamente la classificazione originaria per l'attuazione di ulteriori interventi successivi.7. Per gli edifici allo stato di rudere o in condizioni statiche precarie è ammessa, oltre alla ristrutturazione RC1, RC2, anche la ristrutturazione RR3 e RR4 e di sostituzione S. 8. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono eseguiti nel rispetto di quanto
indicato alle Parte III - Titolo I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità degli interventi e trasformazioni delle presenti Norme, in ragione delle pericolosità e fattibilità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

previste dal QG e QID del POC.
9. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo e che prevedano operazioni di scavo con conseguente alterazione del sedime sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato all'art. 90 "Disposizioni normative per i siti di interesse archeologico e di potenziale ritrovamento di materiali archeologici – la Carta Archeologica" del presente regolamento, in ragione della potenzialità e del rischio archeologico indicati dal QA.II e QA.III.
10. Per gli edifici classificati in classe 4 è ammesso l'ampliamento all'interno della sagoma senza limiti di SE fermo restando che i nuovi orizzontamenti non intercettino aperture esterne esistenti. Sono ammesse nuove aperture esterne nei criteri di allineamento e simmetria di quelle esistenti.

Capo II – Disciplina dei Centri e Agglomerati di antica formazione - Ambito A

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

1. I centri ed agglomerati di antica formazione, disciplinati dall'art. 20 del PSI, nel PO sono ricompresi all'interno degli "Ambiti storici o consolidati prevalentemente residenziali di forma compatta o riguardanti complessi architettonici di valore" (indicati con sigla A); detti ambiti presentano un livello elevato di qualità urbana ed ambientale, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, tra i quali anche quelli che hanno in parte perduto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici.
2. Sulla base della perimetrazione, identificazione e definizione degli insediamenti di impianto storico, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza, effettuata dal PSI, il PO, attraverso specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, declina in dettaglio il perimetro di tali insediamenti che sono individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei caratteri morfo-tipologici e storico culturali riconoscibili. Appartengono agli Ambiti A, i seguenti centri storici principali:

– Montefegatesi
– Monti di Villa
– Pieve di Monti di villa
– Palleggio
– Cocciglia
– Livizzano
– Cocolaio
– Cembroni
– Vizzata
– Cappella
– Casoli
– Limano
– Vicopancellorum
– Lucchio
– Casabasciana
– Crasciana
– Brandeglio
– Benabbio
– Lugliano
– Bagni Caldi
– Gombereto
– Fornoli (solo il nucleo originario)
– Ponte a Serraglio (solo il nucleo originario)
– Granaiola (solo il nucleo originario)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

– Bagni di Lucca (solo il nucleo originario)
– San Gemignano di C. (solo il nucleo originario)
– San Cassiano di C. (solo il nucleo originario)
3. Sono assimilati a detti Ambiti A anche gli edifici di valore storico testimoniale sparsi nel territorio, laddove individuati con apposita classificazione 1-2-3-3b nel territorio rurale come rappresentati nelle tavole grafiche e quelli posti all'interno dei nuclei rurali
corrispondenti agli Ambiti An di cui all'art. 48 delle presenti norme.
4. Gli Ambiti A suddetti corrispondono alla zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.
5. Gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono stati oggetto di ricognizione e localizzazione tramite approfondimenti analitici e conoscitivi, e in dettaglio è stata effettuata l'identificazione e la classificazione morfotipologica dei singoli edifici, al fine di assicurare la definizione di una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con i caratteri tipologici ed i valori architettonici riconoscibili. Le aree, i nuclei, i centri, gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono anche descritti nell'elaborato QC.5.a - Centri storici, agglomerati storici e nuclei rurali (elementi emergenti del sistema insediativo di matrice antica), che riprende gli approfondimenti conosciti del precedente Regolamento Urbanistico. La schedatura del patrimonio edilizio confermata dal PO è stata redatta in occasione della stesura di specifica variante al P.R.G. non più vigente relativa alla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, approvata con Delib. C.C. n. 33 del 21/05/1999, e consistente in n. 5.054 schede i cui contenuti sono chiamati a far parte del quadro conoscitivo del presente PO e pertanto hanno valore indicativo e conoscitivo, mentre non sono più applicabili ai fini della categoria di intervento e per gli schemi grafici esemplificativi indicati in tali schede. La banca dati della suddetta schedatura è reperibile in cartaceo presso l'Ufficio Tecnico e consultabile tramite il sito dell'Ente.
6. Gli immobili dell'Ambiti A risultano già schedati secondo la ricognizione di cui alla ex L.R. n. 59/1980 delle Schede del P.R.G.; sono stati integrati con le ulteriori schede dell'elaborato QC.5.b - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dell'area termale e del Capoluogo (b1-Bagni Caldi, b2-Bagno alla Villa, b3-Bagni di Lucca, via Roma).
7. Qualora alcuni fabbricati degli Ambiti A non risultassero schedati, valgono comunque le disposizioni contenute nel presente Capo ed i relativi riferimenti normativi ivi richiamati.
8. Per gli edifici ricadenti negli Ambiti A sono consentiti gli interventi secondo quanto indicato in base alla classificazione di cui agli artt. da 13 a 13.8 delle presenti disposizioni normative nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi articoli. Gli edifici di ambito A, laddove non sia stata specificata la Classificazione 1,2,3 che è sempre indicata, si intendono edifici di Classe 4.
Sotto il Profilo delle Frane ricade in P3a - pericolosità elevata tipo
Non Ricade in zona Vincolo Idrogeologico
Non ricade a Zona sotto Vincolo Paesaggistico
Non risulta inserita in alcun vincolo nella Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

L'immobile non 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.

Premesso che la ricerca dei titoli su questo Comune viene eseguita per foglio e mappale assieme ai nominativi indiciati , non dal tecnico incaricato , e la ricerca non viene effettuata dal responsabile dell'archivio edilzia privata di Bagni di Lucca . Tutto ciò premesso , da detta ricerca sono scaturiti i seguenti titoli :
1) Manutenzione Ordinaria prot. 0024301 del 05.11.2001 - pratica n.171/01- inerente riprese di intonaco alla faccita lato sud;
2) Manutenzione Ordinaria prot. 0019106 del 04.10.2002 - pratica n.399/02 - rifacimento stanza da bagno con sostituzione mattonelle, sostituzione tubazioni riscaldamento a termosifoni ed altro;
3) Manutenzione Ordinaria prot. 0018363 del 23.08.2004 - pratica n.27/04 - rifacimento stanza da bagno al piano secondo e pavimenti camere piano secondo.
Successivamente a tali non risulta che vi siano state eseguite ulteriori opere che avessero richiesto titoli autorizzatizi cosi come è emerso dalla ricerca fornita dal Comune di Bagni di Lucca

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.

Si precisa che la documentazione allegata ai tre titoli edilizi sopra riportati , non presenta eleborati grafici (piante,prospetti e sezioni) dell'unità immobiliare in oggetto , tali da poter verificare la conformità urbanistica con lo stato di fatto dell'immobile.
Da un attento esame della documentazione raccolta , da un confronto con le schede di accertamento catastale dell'ufficio tecnico erariale di Lucca , scheda n. 002234 numero 1 e 2 del 24 marzo 1943 ,e dalle planimetrie catastali redatte dal Geom. Rinaldi Gabriele iscritto all'Abo dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1747 datate 16 Giugno 2013, confrontate con lo stato dei luoghi , sono state riscontrate delle differenze nella presenza del bagno al piano secondo dell'abitazione , citato anche nell'atto di acquisto ed un w.c. al piano terreno . Non avendo titoli che rappresentano il fabbricato non si può accertare l'epoca esatta della sua realizzazione , e quindi capire in quale arco temporale al Comune di Bagni di Lucca fosse richiesto un titolo edilizio per tali opere. Si può soltanto affermare che le planimetrie catastale redatte dal Geom. Rinaldi datate 16 Giugno 2013 risultano rispondenti allo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Non sono presenti oneri condominiali , se non quelli derivanti dal codice civile per le parti a comune come le scale di accesso all'abitazione

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La proprietà e divisa in quote di parti diritti tra gli esecutati i quali come grado di parentela sono fratelli, i soggetti esecutati da certificato anagrafico del Comune di Bagni di Lucca , risultano di stato civile libero.

CONFINI

Il terreno confina a i mappali 91 e 92 , ovest con i mappali 152 e 153, a est con il mappale 1773 e a sud con il mappale 181 , tutti del foglio 139 del Comune di Bagni di Lucca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	750,00 mq	750,00 mq	1	750,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	750,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	750,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene può essere divisibile con pratica di Tipo di Frazionamento Catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/10/1998** al **24/09/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 139, Part. 154 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 0750 Reddito dominicale € 74,00 Reddito agrario € 77,00

I titolari delle intstazioni catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
139	154				Vigneto	3	0750	0,74 €	0,77 €	

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

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

Il terreno in oggetto risulta catastalmente di qualità Vigneto . Dal sopralluogo eseguito in data 12 giugno 2026 , non mi è stato possibile accedervi dalla folta vegetazione ,come indicato dall'esecutato **** Omissis **** al momento del sopralluogo ai beni . Dalle foto aeree di Google earth , il terreno risultebbe non vigneto ma Oliveto .

PRECISAZIONI

Sono Stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma , c.p.c.

PATTI

Dalle informazioni fornite non risulterebberi contratti di locazione sul terreno e l'esecutato **** Omissis **** non ne è a conoscenza

STATO CONSERVATIVO

Non essendo potuto accedervi , per la presenza di grossi arbusti e rovi come descritto dall'esecutato , terreno si presume sia in stato di abbandono ma non si può dichiarare con certezza. Si precisa non essendo potuto accedere al terreno non sono state fatti saggi sul terreno per cui non si può dichiarare se c'è la presenza di sostanze nocive nel sottosuolo e il CTU se ne dispensa dalle responsabilità.

PARTI COMUNI

Sul terreno si presume che non vi siano parti a comune con altri beni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai controlli in conservatoria e dalla descrizione del bene sull'atto di compravendita del 27.10.1998 mom risulterebbero servitù , censi e livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle Immegini che sono state reperite da Goole Earth , si identificherebbe come un terreno posto su una balza di terrazzamento con la presenza di Olivi anzichè di Vigneto come rappresentato dai dati catastali , privo allevamenti al suo interno. Da i dati reperiti on-line il terreni è ubicato ad un altezza di circa 500 s.l.m.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A BAGNI DI LUCCA (LU) - LOCALITÀ BENABBIO, 55022

L'immobile risulta libero.

Come Precedentemente descritto non risulta ne occupato e non risulterrebbero coltivazioni in essere, non avendovi fatto accesso non si può dichiarare se al momento occupato o gestito da soggetti terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/10/1998** al **24/09/2026**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO DE STEFANO FRANCESCO	27/10/1998	14558	2600
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI LUCCA	17/11/1998	15766	11302
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UFFICIO DEL REGISTRO DI LUCCA	12/11/1998	3054	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di lucca aggiornate al 24/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
  Iscritto a Lucca il 01/10/2013
  Reg. gen. 12947 - Reg. part. 1681
  Importo: € 20.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
  Trascritto a Lucca il 22/06/2021
  Reg. gen. 11250 - Reg. part. 8177
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'agenzia del territorio si è appurato che l'onere della cancellazione a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Si precisa che ad oggi la il Comune di Bagni di Lucca ha della NTA (Norme Tecniche di Attuazione) approvate e una Variante al Piano Operativo adottato in data 30 giugno 2026 , cui si elenca come segue gli articoli che regolamentano il lotto in oggetto.

NTA approvate :

Art. 53 - Interventi negli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1
1.Gli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1, individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", formano un mosaico paesaggistico storico ed agrario, adibito a diversi usi tra cui oliveti, superfici vitate olivate, frutteti, siepi e alberature alternate a seminativi e superfici prative.
2. Queste aree connotano fortemente il paesaggio agrario e ricomprendono le sistemazioni agrarie tradizionali identificate con le coltivazioni dell'olivo e del promiscuo, dei seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di arborati e delle aree con presidi di versante in cui restano conservati i terrazzamenti, i muri di contenimento a secco, i ciglionamenti, i percorsi viari rurali e le opere di regimazione idraulico-agrarie di alto valore paesaggistico e storico. Queste sistemazioni agrarie tradizionali tipiche delle aree collinari contribuiscono alla stabilità dei suoli e alla difesa da processi di erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità e alla regolazione degli equilibri ecologici e ambientali. In particolare sotto il profilo paesaggistico queste particolari zone costituiscono anche gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 64 comma 3 lett.a) della L.R. n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

65/2014, sia per i Nuclei Rurali, ossia degli Ambiti An e Bn, sia per i Paesi negli Ambiti A, e rivestono la funzione di di valorizzare e salvaguardare l'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi, il mantenimento e la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni di valore storico-testimoniale e ambientale creando un collegamento tra il tessuto insediativo e gli ambiti rurali.
3.In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
– mantenimento della trama colturale, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale)
– conservazione di siepi, filari, macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario
– agevolare le forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica;
– mantenere e ripristinare le colture promiscue e consociazioni e la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
– mantenere la suddivisione delle tessere del mosaico paesaggistico, garantendo la permanenza di siepi e alberature a bordo dei campi;
– impiantare siepi e alberature di specie autoctone a suddivisione dei campi, allo scopo di diversificare il mosaico paesaggistico, conservare la biodiversità e proteggere le coltivazioni dalla fauna ungulata;
– mantenere e recuperare le pratiche agricole tradizionali;
– nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
– il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali e finiture impiegati;
– prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un'organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo;
– mantenere e conservare le fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario, di miglioramento del livello di connettività ecologica e di salvaguardia degli argini e sponde di fiumi, canali e fossi.
4. In queste aree sono ammessi tutti gli interventi del presente Titolo con le limitazioni dello stesso e a condizione che per ogni intervento di trasformazione:
– siano presi in esame gli elementi del paesaggio storico sopra riportati e dato atto del loro mantenimento e della loro eventuale valorizzazione in appositi elaborati a firma di tecnico abilitato;
– nel caso in cui l'azienda agricola, per necessità produttive, deve modificare le colture storiche presenti sul fondo il programma deve dar conto del mantenimento/ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (ciglionamenti, terrazzamenti) e del mantenimento e ampliamento delle siepi e alberature sia lungo i campi che lungo i corsi d'acqua. L'intervento agronomico non deve comunque abbassare il livello di biodiversità di tali aree.

Variante al PO Adottato in data 30.06.2026:

Art. 53 - Interventi negli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1
1.Gli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1, individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

"Disciplina dei suoli e degli insediamenti", formano un mosaico paesaggistico storico ed agrario, adibito a diversi usi tra cui oliveti, superfici vitate olivate, frutteti, siepi e alberature alternate a seminativi e superfici prative.
2. Queste aree connotano fortemente il paesaggio agrario e ricomprendono le sistemazioni agrarie tradizionali identificate con le coltivazioni dell'olivo e del promiscuo, dei seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di arborati e delle aree con presidi di versante in cui restano conservati i terrazzamenti, i muri di contenimento a secco, i ciglionamenti, i percorsi viari rurali e le opere di regimazione idraulico-agrarie di alto valore paesaggistico e storico. Queste sistemazioni agrarie tradizionali tipiche delle aree collinari contribuiscono alla stabilità dei suoli e alla difesa da processi di erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità e alla regolazione degli equilibri ecologici e ambientali. In particolare sotto il profilo paesaggistico queste particolari zone costituiscono anche gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 64 comma 3 lett.a) della L.R. n. 65/2014, sia per i Nuclei Rurali, ossia degli Ambiti An e Bn, sia per i Paesi negli Ambiti A, e rivestono la funzione di di valorizzare e salvaguardare l'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi, il mantenimento e la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni di valore storico-testimoniale e ambientale creando un collegamento tra il tessuto insediativo e gli ambiti rurali.
3.In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
– mantenimento della trama colturale, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale)
– conservazione di siepi, filari, macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario
– agevolare le forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica;
– mantenere e ripristinare le colture promiscue e consociazioni e la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
– mantenere la suddivisione delle tessere del mosaico paesaggistico, garantendo la permanenza di siepi e alberature a bordo dei campi;
– impiantare siepi e alberature di specie autoctone a suddivisione dei campi, allo scopo di diversificare il mosaico paesaggistico, conservare la biodiversità e proteggere le coltivazioni dalla fauna ungulata;
– mantenere e recuperare le pratiche agricole tradizionali;
– nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
– il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali e finiture impiegati;
– prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un'organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo;
– mantenere e conservare le fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario, di miglioramento del livello di connettività ecologica e di salvaguardia degli argini e sponde di fiumi, canali e fossi.
4. In queste aree sono ammessi tutti gli interventi del presente Titolo con le limitazioni dello stesso e a condizione che per ogni intervento di trasformazione:
– siano presi in esame gli elementi del paesaggio storico sopra riportati e dato atto del loro mantenimento e della loro eventuale valorizzazione in appositi elaborati a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

firma di tecnico abilitato;
– nel caso in cui l'azienda agricola, per necessità produttive, deve modificare le colture storiche presenti sul fondo il programma deve dar conto del mantenimento/ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (ciglionamenti, terrazzamenti) e del mantenimento e ampliamento delle siepi e alberature sia lungo i campi che lungo i corsi d'acqua. L'intervento agronomico non deve comunque abbassare il livello di biodiversità di tali aree.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.
Trattasi di Terreno che da quanto appreso dall'esecutato e dalle immegini di Google Heart non risultano costruzioni al suo interno.

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.

Risulta un terreno con al suo interno sola vegetazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli ed oneri

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di formazione dei lotti è stato considerato qal seguente modo : primo lotto dall'abitazione posta ai piani primo e secondo assieme ai vani ad uso ripostiglio posti al piano terreno , come descritto nella sezione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

del lotto stesso ; Secondo lotto il terreno discosto dal primo lotto e alienabile separatamente senza modifiche o pratiche di sorta.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2
  Trattasi di porzione di più ampio fabbricato per civile abitazione , di vecchia costruzione, risalente all'anno 1942 e al 1 settembre 1967, edificato nella borgata di Benabbio , elevato ai piani primo e secondo e piano terra , a cui vi si accede dalla via Immagine n. 22 , attraverso una scala a comune con altra unità immobiliare ; corredato da due vani ad uso ripostiglio con servizio igienico . Al suo interno si compone di : al piano primo da ingresso con vano scale per accesso al piano secondo , cucina , pranzo e soggiorno oltre al sotto scala; al piano secondo , a cui si accede dalla scala interna , si compone da due camere da letto e un bagno. Nel bagno è presente una botolo al soffitto che consente l'accesso ai locali sotto tetto . Detta unità immobiliare è sprovvista di posti auto esclusivi. In prossimità della chiesa di Benabbio , che dista circa centro metri , sono presenti posti auto pubblici; sempre in prossimità della chiesa è presente un ristorante. Le carattestiche costruttive sono le seguenti : Muratura in mattoni misti a pietra, solai in laterizio , infissi in legno color naturale con vetro singolo , scuroli e perdiane alla fiorentina . Gli intocaci interni a calci al civile ;il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a gasolio e radiatori in alluminio, pavimenti in ceramica al piano primo e in parquet al piano secondo ad escluzione del bagno che è in ceramica.I Locali posti al piano terreno ad uso di ripostiglio che hanno accesso indipendente dalla via Immagine , sono composti da due vani ad uso ripostiglio e servizio igienico (w.c.)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 497, Sub. 3, Categoria A5, Graffato AL MAPPALE 498 SUB 2 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 498, Sub. 2, Porz. PORZIONE FABBRICATO RURALE al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 498, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 74.500,00
  La Valutazione del Bene è stata determinata con tutti gli annessi,connessi ,adiacenze , servitù attive e passive , diritti e ragioni , nello stato di fatto in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato in data 12.06.2026
  Criterio di Stima
  Nei quattro procedimenti di stima adottati sono stati considerati tutti i pregi e i difetti del fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato, nonché le qualità intrinseche ed estrinseche oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, di finitura, di manutenzione e allo stato attuale; il tutto sulla scorta di giudizi già emessi per immobili simili nonché tenendo conto dei valori pubblicati dalla Agenzia del Territorio “Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" con riferimento ai dati rilevati nell’anno 2025, 2° Semestre.
  Descrizione Particolareggiata dell’immobile
  Trattasi di una unità immobiliare per civile abitazione, porzione di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione di epoca precedente al 1 settembre 1967 e all’anno 1942, posto al piano primo e secondo, a cui si accede dalla via Immagine n. 22 in Bagni di Lucca (LU) Benabbio , attraverso una scala a comune con altra unità immobiliare; corredato da due vani ad uso ripostiglio posti al piano terreno aventi accesso indipendente dalla via Immagine.
  Al suo interno si compone di: piano primo di un ingresso con scale di accesso al piano secondo, cucina, sala da pranzo e soggiorno oltre a sottoscala: al piano secondo da due camere da letto ed un bagno in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

cui è presente una botola al soffitto per accedere al locale sottotetto.
Si segnala che:
-l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo del pubblico acquedotto;
-lo smaltimento liquami a mezzo di pubblica fogantura;
-Il riscaldamento avviene a mezzo di gasolio fluido attraverso un serbatoio posto in un locale ripostiglio posto al piano terreno.
Il fabbricato inoltre, vista l'epoca di realizzazione, non risulta adeguato ai dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D.Lgs. 192/2005 – D.Lgs. 311/2006 – L.R.T. n. 39/2005); requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5/12/1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici essenziali dell'unità immobiliare sono i seguenti:
Piano Terra (Locali ad uso ripostiglio)
-Superficie Lorda:mq 32,00;
-Superficie Utile:mq.27,29;
-Altezza utile interna:ml.2,30 e ml.2,37

Piano Primo: (abitazione)
-Superficie Lorda:mq. 56,57
-Superficie Utile:mq. 42,95
-Altezza utile interna:ml. 2,34

Piano Secondo : (abitazione)
-Superficie Lorda:mq. 56,66
-Superficie Utile:mq. 41,09
-Altezza utile interna:ml. 2,51
-Altezza utile interna Bagno :ml. 2,37

Il C.T.U. in merito all'unità immobiliare per abitazione ed i locali ripostiglio posti al piano terra , vista la sua ubicazione, forma e dimensioni, ritiene anti economica la divisione in natura.
Sulla base di tutti gli elementi raccolti il C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'unità immobiliare in oggetto possa essere determinato dalla media di quattro stime sulla scorta della superfcie convenzionale stimata e più precisamente:

1) STIMA BASATA SUI VALORI IMMOBILIARI DICHIARI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

La stima ha tenuto conto di vendite di immobili simili nei due anni precedenti alla stima , di cui è stato trovato un comparativo di un immobili nel raggio di 100 metri , (catergoria A/4 di mq. 70) vendito ad € 44.000 ,Facendo la media dei prezzi di vendita riferiti ai mq dichiarati si è ottenuto un valore medio pari ad €. 628,00 al mq.; moltiplicato tale valore per i mq. 120,83 (superficie convenzionale del bene)
si ottiene un valore di stima di €. 75.881,24 (settantacinquemilaottocentoottantuno/24)

2) STIMA BASATA SUL BOLLETTINO OMI DI FABBRICATI DI TIPO ECONOMICO - 2° SEMESTRE 2025

Dopo aver consultato la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, risultato interrogazione: anno 2025 – semestre 2, fascia/zona: Benabbio, il C.T.U. ritiene che il più probabile valore dell'unità immobiliare in oggetto possa essere determinato sulla base dei seguenti valori unitari:
Abitazione di tipo economico
valore compravendita minimo €. 550,00/mq
valore compravendita massimo €.750,00/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Con le varie carattesistiche del fabbricato è stato tenuto conto di un valore medio.
(€. 750,00/mq + €. 550,00/mq)/2 = €.650/mq x mq. 120.83 (superficie convenzionale del bene)
Si ottinee un valore di €. 78.539,50 (settantottomilacinquecentotrentanove/50)

3) STIMA BASATA SUL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE AFFITTI RICAVATO DALLA AGENIA DELLE ENTRATE 2°SEMESTRE 2025

Visti i parametri dei canoni di affitto tabellati che vanno da un minimo di € 1.90/mq a un massimo di € 2.70/mq ,viene preso come parametro un canone di affitto mensile di € 2,70 x mq. 120 = €. 324 x 12 mesi = €. 3,888 meno il 20% di svalutazione per vetustità , il canone annuo che si ricava , e pari ad €. 3.110,00
Calcolo Saggio di Capitalizzazione medio:
(€ 1.90 x 12 mesi)/€550,00 " Valore minimo di compravendita = 0.041
(€ 2.70 x 12 mesi)/€750,00 " Valore massimo di compravendita = 0.043

Saggio di Capitalizzazione = (0.041 + 0.043)/2 = 0.042

Il tasso di capitalizzazione è pari al 4,2%
Canone annuo diviso tasso di capitalizzazione €. 3.110,00 : 0,042 = €. 74.047,61 (settantaquattromilaquarantasette/61)

4) STIMA BASATA SUL CONFRONTO DEL MERCATO LIBERO ATTRAVERSO AGENZIE (IMMOBILIARE.IT)

Da un attento esame dei prezzi di mercato di immobili sul mercato libero nella zona di Benabbio, avendo caratteristiche simili al bene oggetto della presente stima , si è ottenuto un prezzo a mq. pari ad €. 570,00
€ 570,00 x mq. 120,83 (superficie convenzionale del bene) = € 68.873,10

CONCLUSIONE DI STIMA

Favendo la media delle quattro stime:
- Stima basata sui valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate €. 75.881,24
- Stima basato sul Bollettino OMI di fabbricati di tipo economico €. 78.539,50
- Stima basata sul saggio di capotalizzaizone medio degli affitti €. 74.047,61
- Stima basata sul confronto del mercarto libero €. 68.873,10

Facnedo la media dei valori sopra riportati si ottiene un valore medio pari ad €. 74.335,36 , arrotondato per praticità ad € 74.500,00 (settantaquattromilacinquecento/00) da ritenersi congruo rispetto all'immobile in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2	120,83 mq	616,57 €/mq	€ 74.500,00	100,00%	€ 74.500,00
				Valore di stima:	€ 74.500,00

Valore di stima: € 74.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per la vendita oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 59.600,00**

Il Metodo di stima è stato basato su 4 tiopologie
-Valore con Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate
-Valore con valori dichiarati nelle compravendite dell'agenzia delle Entrate
-Saggio di Capitalizzazione Medio
-Tramite ricerche sul mercato libero

Sono state eseguite 4 comparazioni in quanto nella zona non presenti molte compravendite come vengono riscontrate in altre realtyà , per cui il C.T.U ha ritenuto nesarrio più metodi di stima per il confronto.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022
  Trattasi di terreno agricolo . di forma irregolare , catastalmente con Qualità di Vigneto di Terza Classe di superficie catastale di mq 750 . Da un attento esame del posizionamento del terreno tramite "google Earth" non risulta la destinazione vigneto ma in realtà risulterebbero presenti piante di olivi. Inoltre non vi è un accesso diretto se non attraverso viottolo campestre che attraversa terreni di proprietà di terzi. Detto terreno dista circa 500 metri in linea d'aria rispetto al fabbricato descritto al lotto 1 della presente perizia.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 154, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 2.350,00
  Per la stima del terreno sono stati attuati due metodi di stima , un primo con i valori agricoli medi della Provincia di Lucca anno 2022 (ultimo valore consultabile) rivalutato di un 5% per portare un valore all'attualità .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Si precisa che essendo il terreno censito al catasto come Vigneto , ma dalle foto aeree risulterebbe la presenza di piante Ulivo , come già precedentemente citato , è stato fatto un calcolo medio tra i valori di Vigneto ed Uliveto e più precisamente:

1° Metodo di Stima con valori Agricoli Medi:

La tabella dell'Agenzia delle entrate riporta il valore di € 12.00,00/ha per gli Uliveti e di € 15.000,00 per i Vigneti , facendo una media si ottiene il presente risultato (€ 12.000,00 + € 15.000,00)/2 = € 13.500,00/ha
€ 13.500,00/10000mq = € 1.35/mq
€ 1.35/mq x 750 mq (superficie catastale del terreno) = € 1.012,50 moltiplicato per il 5% di rivalutaizone € 1.063,12 arrotondato ad € 1.100,00

2° Metodo di Stima con ricerca in rete dei valori di mercato dei terreni coltivati a Vigneto e a Uliveto:

Per quanto riguarda i Vigneti viene stimato un valore tra € 1.50/mq e € 4.00/mq
Facendo una media (€ 1.50 + € 4.00)/2 = € 2.75

Per quanto riguarda gli Uliveti viene stimato un valore tra € 3.00/mq e € 6.00/mq
Facendo una media (€ 3.00 + € 6.00)/2 = € 4.50

Dacendo una Media tra i valori medi al mq (€ 2.75 mq + € 4.50 mq)/2 = € 3.63/mq

La Stima del terreno si ottiene con € 3.63 mq x 750 mq (superficie catastale del terreno) = € 2.722,50 arrotondato ad
€ 2.750,00

Essendo un terreno non accessibile come comunicato dall'esecutato in sede di sopralluogo , si prevede la lavorazione di un " trincio" per la pulizia del terreno al fine di potervi accedere che si posso quantificare in € 400,00 a forfait

Conclusione di Stima
€ 2.750,00 - € 400,00 = € 2.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022	750,00 mq	3.133.333.333,00 €/mq	€ 2.350,00	100,00%	€ 2.350,00
				Valore di stima:	€ 2.350,00

Valore di stima: € 2.350,00

Deprezzamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità per la vendita oltre per l'immediatezza della vendita giudiziaria	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 1.880,00**

Il Metodo di stima è stato basato su 2 tiopologie
-Valore con Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate
-Tramite ricerche sul mercato libero

Sono state eseguite le 2 comparazioni in quanto non sono stati reperiti atti di vendita da poter confrontare.

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 24/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Martinelli Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto n° 1 (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica lotto n° 2 (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/08/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 04/08/2026)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2
  Trattasi di porzione di più ampio fabbricato per civile abitazione , di vecchia costruzione, risalente all'anno 1942 e al 1 settembre 1967, edificato nella borgata di Benabbio , elevato ai piani primo e secondo e piano terra , a cui vi si accede dalla via Immagine n. 22 , attraverso una scala a comune con altra unità immobiliare ; corredato da due vani ad uso ripostiglio con servizio igienico . Al suo interno si compone di : al piano primo da ingresso con vano scale per accesso al piano secondo , cucina , pranzo e soggiorno oltre al sotto scala; al piano secondo , a cui si accede dalla scala interna , si compone da due camere da letto e un bagno. Nel bagno è presente una botolo al soffitto che consente l'accesso ai locali sotto tetto . Detta unità immobiliare è sprovvista di posti auto esclusivi. In prossimità della chiesa di Benabbio , che dista circa centro metri , sono presenti posti auto pubblici; sempre in prossimità della chiesa è presente un ristorante. Le carattestiche costruttive sono le seguenti : Muratura in mattoni misti a pietra, solai in laterizio , infissi in legno color naturale con vetro singolo , scuroli e perdiane alla fiorentina . Gli intocaci interni a calci al civile ;il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a gasolio e radiatori in alluminio, pavimenti in ceramica al piano primo e in parquet al piano secondo ad escluzione del bagno che è in ceramica.I Locali posti al piano terreno ad uso di ripostiglio che hanno accesso indipendente dalla via Immagine , sono composti da due vani ad uso ripostiglio e servizio igienico (w.c.)
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 497, Sub. 3, Categoria A5, Graffato AL MAPPALE 498 SUB 2 al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 498, Sub. 2, Porz. PORZIONE FABBRICATO RURALE al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 498, Sub. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Si precisa che ad oggi la il Comune di Bagni di Lucca ha della NTA (Norme Tecniche di Attuazione) approvate e una Variante al Piano Operativo adottato in data 30 giugno 2026 , cui si elenca come segue gli articoli che regolamentano il lotto in oggetto. NTA approvate : Art. 13.5 – Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale - Classe 4 1. Si tratta di edifici di matrice antica esistenti alla data del 1942 nei centri abitati o comunque alla data 1967 nel territorio rurale. Comprende altresì gli edifici allo stato di rudere o parzialmente crollati di interesse testimoniale e tipologico. 2. Gli interventi ammessi sono in generale la Conservazione C, la ristrutturazione a RC1, RC2, l' ampliamento funzionale una tantum Aut. 3. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il cambio destinazione d'uso per la destinazione residenziale o il frazionamento di unità immobiliari residenziali valgono le seguenti limitazioni: - per gli edifici di interesse collocati nel territorio rurale gli interventi di cambio d'uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che le unità risultanti da frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati; - per gli edifici di interesse collocati nel tessuto storico gli interventi di cambio d'uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che gli interventi di frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati. 4. Le suddette superfici minime degli alloggi non si applicano invece alle unità immobiliari con attività riconducibili a diversa categoria funzionale o destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.). E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile (Su) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate in base all'ambito e/o tessuto di appartenenza. 5. Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale o per gli edifici da recuperare e/o trasformare in unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

abitativa che già raggiungono già la superficie minima di cui al comma precedente, è ammesso altresì l'ampliamento funzionale una tantum (Aut) pari al 20% della Se esistente per ogni unità immmobiliare; detto ampliamento è finalizzato all'adeguamento dell'unità immobiliare, integrandola con le eventuali superfici accessorie (Sa) consentite (ad Es. per autorimessa, locali tecnici e cantine o vani interrati, porticati…) o superfici utili (Su) necessarie per l'adeguamento funzionale o igienico sanitario (es. per realizzazione di un nuovo servizio igienico o di una camera ulteriore in ragione della composizione del nucleo familiare, o per l'abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificio e per l'adeguamento e miglioramento sismico dello stesso, o per l'ampliamento di superfici o volumi di vani che non raggiungono i minimi di legge per dimensioni e altezza interna, inclusa la sopraelevazione). Per questi fabbricati, all'interno dell'area di pertinenza di cui all'art. 19 per gli Ambiti A e An o art. 47 per gli altri ambiti del territorio rurale delle presenti norme sono consentite le costruzioni delle opere pertinenziali di cui all'art. 19 e gli ampliamenti di cui al paragrafo precedente. E' comunque consentito per questi fabbricati, anche in eccedenza rispetto al 20% di incremento Aut sopraindicato, la realizzazione di porticati nei limiti di quanto stabilito nell'art. 18 posti in aderenza al fabbricato, la realizzazione di piccoli balconi di aggetto non superiore a 1,5 metri e posti sui prospetti secondari nel rispetto di criteri di simmetria e armonia, la costruzione di vani tecnici e gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. È obbligatorio il rispetto delle prescrizioni contenute all'art.18.Nel caso in cui i proprietari dell'immobile oggetto di intervento di ampliamento funzionale una tantum Aut si impegnino a non alienare i beni oggetto di intervento per almeno dieci anni e a risiedervi per un periodo non inferiore alla stessa durata, calcolata dall'ultimazione dei lavori, la percentuale di ampliamento sale al 30% massimo della Se esistente. Tali impegni devono essere assunti prioritariamente all'esecuzione delle opere mediante sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo che disponga, in caso di inosservanza di tali impegni, l'acquisizione gratuita del bene oggetto di intervento al patrimonio comunale. E' inteso che l'impegno a non alienare detti beni riguarda atti "inter vivos". L'immobile, una volta ampliato assume interamente la classificazione originaria per l'attuazione di ulteriori interventi successivi. 6. Per gli ampliamenti genericamente realizzabili in applicazione della disciplina di cui al presente articolo e dell'Ambito di appartenenza di cui al Titolo II delle presenti NTA, deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (3 marzo 2012). 7. Per gli edifici allo stato di rudere o in condizioni statiche precarie è ammessa, oltre alla ristrutturazione RC1, RC2, anche la ristrutturazione RR3 e RR4 ripristinando la preesistente volumetria, senza modifica della preesistente sagoma. Per il recupero degli edifici appartenenti alla Classe 4 posti nel territorio rurale allo stato di rudere o quasi totalmente crollati si rimanda a quanto indicato al successivo Titolo III, Capo I, art. 45, che consente in determinati casi anche l'intervento di Sostituzione S. 8. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato alle Parte III - Titolo I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità degli interventi e trasformazioni delle presenti Norme, in ragione delle pericolosità e fattibilità previste dal QG e QID del POC. 9. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo e che prevedano operazioni di scavo con conseguente alterazione del sedime sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato all'art. 90 "Disposizioni normative per i siti di interesse archeologico e di potenziale ritrovamento di materiali archeologici – la Carta Archeologica" del presente regolamento, in ragione della potenzialità e del rischio archeologico indicati dal QA.II e QA.III. Capo II – Disciplina dei Centri e Agglomerati di antica formazione - Ambito A Art. 16 – I Centri ed agglomerati di antica formazione - Ambito A 1. I centri ed agglomerati di antica formazione, disciplinati dall'art. 20 del PSI, nel PO sono ricompresi all'interno degli "Ambiti storici o consolidati prevalentemente residenziali di forma compatta o riguardanti complessi architettonici di valore" (indicati con sigla A); detti ambiti presentano un livello elevato di qualità urbana ed ambientale, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, tra i quali anche quelli che hanno in parte perduto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici. 2. Sulla base della perimetrazione, identificazione e definizione degli insediamenti di impianto storico, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza, effettuata dal PSI, il PO, attraverso specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, declina in dettaglio il perimetro di tali insediamenti che sono individuati con apposito retino e simbologia nella

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei caratteri morfo-tipologici e storico culturali riconoscibili. Appartengono agli Ambiti A, i seguenti centri storici principali: – Montefegatesi – Monti di Villa – Pieve di Monti di villa – Palleggio – Cocciglia – Livizzano – Cocolaio – Cembroni – Vizzata – Cappella – Casoli – Limano – Vicopancellorum – Lucchio – Casabasciana – Crasciana – Brandeglio – Benabbio – Lugliano – Bagni Caldi – Gombereto – Fornoli (solo il nucleo originario) – Ponte a Serraglio (solo il nucleo originario) – Granaiola (solo il nucleo originario) – Bagni di Lucca (solo il nucleo originario) – San Gemignano di C. (solo il nucleo originario) – San Cassiano di C. (solo il nucleo originario) 3. Sono assimilati a detti Ambiti A anche gli edifici di valore storico testimoniale sparsi nel territorio, laddove individuati con apposita classificazione 1-2-3-3b nel territorio rurale come rappresentati nelle tavole grafiche e quelli posti all'interno dei nuclei rurali corrispondenti agli Ambiti An di cui all'art. 48 delle presenti norme. 4. Gli Ambiti A suddetti corrispondono alla zona territoriale omogenea “A” ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78. 5. Gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono stati oggetto di ricognizione e localizzazione tramite approfondimenti analitici e conoscitivi, e in dettaglio è stata effettuata l’identificazione e la classificazione morfotipologica dei singoli edifici, al fine di assicurare la definizione di una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con i caratteri tipologici ed i valori architettonici riconoscibili. Le aree, i nuclei, i centri, gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono anche descritti nell’elaborato QC.5.a - Centri storici, agglomerati storici e nuclei rurali (elementi emergenti del sistema insediativo di matrice antica), che riprende gli approfondimenti conosciti del precedente Regolamento Urbanistico. La schedatura del patrimonio edilizio confermata dal PO è stata redatta in occasione della stesura di specifica variante al P.R.G. non più vigente relativa alla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, approvata con Delib. C.C. n. 33 del 21/05/1999, e consistente in n. 5.054 schede i cui contenuti sono chiamati a far parte del quadro conoscitivo del presente PO e pertanto hanno valore indicativo e conoscitivo, mentre non sono più applicabili ai fini della categoria di intervento e per gli schemi grafici esemplificativi indicati in tali schede. La banca dati della suddetta schedatura è reperibile in cartaceo presso l’Ufficio Tecnico e consultabile tramite il sito dell’Ente. 6. Gli immobili dell'Ambiti A risultano già schedati secondo la ricognizione di cui alla ex L.R. n. 59/1980 delle Schede del P.R.G.; sono stati integrati con le ulteriori schede dell'elaborato QC.5.b - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dell’area termale e del Capoluogo (b1-Bagni Caldi, b2-Bagno alla Villa, b3-Bagni di Lucca, via Roma). 7. Qualora alcuni fabbricati degli Ambiti A non risultassero schedati, valgono comunque le disposizioni contenute nel presente Capo ed i relativi riferimenti normativi ivi richiamati. 8. Per gli edifici ricadenti negli Ambiti A sono consentiti gli interventi secondo quanto indicato in base alla classificazione di cui agli artt. da 13 a 13.8 delle presenti disposizioni normative nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi articoli. Gli edifici di ambito A, laddove non sia stata specificata la Classificazione 1,2,3 che è sempre indicata, si intendono edifici di Classe 4. Variante al PO Adottato in data 30.06.2026: Art. 13.5 – Edifici di interesse storico-testimoniale e tipologico in rapporto al contesto urbano e rurale - Classe 4 1. Si tratta di edifici di matrice antica esistenti alla data del 1942 nei centri abitati o comunque alla data 1967 nel territorio rurale. Comprende altresì gli edifici allo stato di rudere o parzialmente crollati di interesse testimoniale e tipologico. 2. Gli interventi ammessi sono in generale la Conservazione C, la ristrutturazione a RC1, RC2, l’ampliamento funzionale una tantum Aut. 3. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il cambio destinazione d’uso per la destinazione residenziale o il frazionamento di unità immobiliari residenziali valgono le seguenti limitazioni: - per gli edifici di interesse collocati nel territorio rurale gli interventi di cambio d’uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che le unità risultanti da frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati; - per gli edifici di interesse collocati nel tessuto storico gli interventi di cambio d’uso sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati o che gli interventi di frazionamento non diano luogo a unità abitative di superficie utile (SU) inferiore a 40 metri quadrati. - per i fabbricati collocati all’interno del territorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

urbanizzato delle frazioni collinari (Granaiola, Pieve di Monti di Villa, Monti di Villa, San Gemignano di Controne, Pieve di Controne, San Cassiano di Controne, Lugliano, Benabbio, Brandeglio) e nelle frazioni di montagna (Montefegatesi, Limano, Vico Pancellorum, Lucchio, Crasciana, Casabasciana, Casoli) al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari residenziali attraverso il frazionamento di unità immobiliare preesistente con la formazione di un numero massimo di 3 u.i. complessive aventi superficie utile (SU) non inferiore a 28mq. 4. Le suddette superfici minime degli alloggi non si applicano invece alle unità immobiliari con attività riconducibili a diversa categoria funzionale o destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).Per gli edifici aventi destinazione d'uso residenziale, o per gli edifici da recuperare e/o trasformare in unità abitativa è ammesso altresì l'ampliamento funzionale una tantum (Aut) pari al 20% della Se o in alternativa del VE esistente per ogni unità immobiliare; detto ampliamento è finalizzato all'adeguamento dell'unità immobiliare, integrandola con le eventuali superfici accessorie (Sa) consentite o superfici utili (Su) necessarie per l'adeguamento funzionale o igienico sanitario (es. per realizzazione di un nuovo servizio igienico o di una camera ulteriore in ragione della composizione del nucleo familiare, o per l'abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificio e per l'adeguamento e miglioramento sismico dello stesso, o per l'ampliamento di superfici o volumi di vani che non raggiungono i minimi di legge per dimensioni e altezza interna, inclusa la sopraelevazione). Per questi fabbricati, all'interno dell'area di pertinenza di cui all'art. 19 per gli Ambiti A e An o art. 47 per gli altri ambiti del territorio rurale delle presenti norme sono consentite le costruzioni delle opere pertinenziali di cui all'art. 19 e gli ampliamenti di cui al paragrafo precedente. E' comunque consentito per questi fabbricati, anche in eccedenza rispetto al 20% di incremento Aut sopraindicato, la realizzazione di porticati nei limiti di quanto stabilito nell'art. 18 posti in aderenza al fabbricato, la realizzazione di piccoli balconi di aggetto non superiore a 1,5 metri e posti sui prospetti secondari o, previo parere della commissione tecnica comunale, anche sui prospetti principali nel rispetto di criteri di simmetria e armonia, la costruzione di vani tecnici e gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. È obbligatorio il rispetto delle prescrizioni contenute all'art.18. Nel caso in cui i proprietari dell'immobile oggetto di intervento di ampliamento funzionale una tantum Aut si impegnino a non alienare i beni oggetto di intervento per almeno dieci anni e a risiedervi per un periodo non inferiore alla stessa durata, calcolata dall'ultimazione dei lavori, la percentuale di ampliamento sale al 30% massimo della Se esistente. Tali impegni devono essere assunti prioritariamente all'esecuzione delle opere mediante sottoscrizione di Atto unilaterale d'Obbligo che disponga, in caso di inosservanza di tali impegni, l'acquisizione gratuita del bene oggetto di intervento al patrimonio comunale. E' inteso che l'impegno a non alienare detti beni riguarda atti "inter vivos". L'immobile, una volta ampliato assume interamente la classificazione originaria per l'attuazione di ulteriori interventi successivi.7. Per gli edifici allo stato di rudere o in condizioni statiche precarie è ammessa, oltre alla ristrutturazione RC1, RC2, anche la ristrutturazione RR3 e RR4 e di sostituzione S. 8. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato alle Parte III - Titolo I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità degli interventi e trasformazioni delle presenti Norme, in ragione delle pericolosità e fattibilità previste dal QG e QID del POC. 9. Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo e che prevedano operazioni di scavo con conseguente alterazione del sedime sono eseguiti nel rispetto di quanto indicato all'art. 90 "Disposizioni normative per i siti di interesse archeologico e di potenziale ritrovamento di materiali archeologici – la Carta Archeologica" del presente regolamento, in ragione della potenzialità e del rischio archeologico indicati dal QA.II e QA.III. 10. Per gli edifici classificati in classe 4 è ammesso l'ampliamento all'interno della sagoma senza limiti di SE fermo restando che i nuovi orizzontamenti non intercettino aperture esterne esistenti. Sono ammesse nuove aperture esterne nei criteri di allineamento e simmetria di quelle esistenti. Capo II – Disciplina dei Centri e Agglomerati di antica formazione - Ambito A Art. 16 – I Centri ed agglomerati di antica formazione - Ambito A 1. I centri ed agglomerati di antica formazione, disciplinati dall'art. 20 del PSI, nel PO sono ricompresi all'interno degli "Ambiti storici o consolidati prevalentemente residenziali di forma compatta o riguardanti complessi architettonici di valore" (indicati con sigla A); detti ambiti presentano un livello elevato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

qualità urbana ed ambientale, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, tra i quali anche quelli che hanno in parte perduto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici. 2. Sulla base della perimetrazione, identificazione e definizione degli insediamenti di impianto storico, comprensivi dei relativi ambiti di pertinenza, effettuata dal PSI, il PO, attraverso specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, declina in dettaglio il perimetro di tali insediamenti che sono individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei caratteri morfo-tipologici e storico culturali riconoscibili. Appartengono agli Ambiti A, i seguenti centri storici principali: – Montefegatesi – Monti di Villa – Pieve di Monti di villa – Palleggio – Cocciglia – Livizzano – Cocolaio – Cembroni – Vizzata – Cappella – Casoli – Limano – Vicopancellorum – Lucchio – Casabasciana – Crasciana – Brandeglio – Benabbio – Lugliano – Bagni Caldi – Gombereto – Fornoli (solo il nucleo originario) – Ponte a Serraglio (solo il nucleo originario) – Granaiola (solo il nucleo originario) – Bagni di Lucca (solo il nucleo originario) – San Gemignano di C. (solo il nucleo originario) – San Cassiano di C. (solo il nucleo originario) 3. Sono assimilati a detti Ambiti A anche gli edifici di valore storico testimoniale sparsi nel territorio, laddove individuati con apposita classificazione 1-2-3-3b nel territorio rurale come rappresentati nelle tavole grafiche e quelli posti all'interno dei nuclei rurali corrispondenti agli Ambiti An di cui all'art. 48 delle presenti norme. 4. Gli Ambiti A suddetti corrispondono alla zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. 5. Gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono stati oggetto di ricognizione e localizzazione tramite approfondimenti analitici e conoscitivi, e in dettaglio è stata effettuata l'identificazione e la classificazione morfotipologica dei singoli edifici, al fine di assicurare la definizione di una disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi compatibile con i caratteri tipologici ed i valori architettonici riconoscibili. Le aree, i nuclei, i centri, gli immobili e i manufatti di valore storico, architettonico, tipologico e antropologico sono anche descritti nell'elaborato QC.5.a - Centri storici, agglomerati storici e nuclei rurali (elementi emergenti del sistema insediativo di matrice antica), che riprende gli approfondimenti conosciti del precedente Regolamento Urbanistico. La schedatura del patrimonio edilizio confermata dal PO è stata redatta in occasione della stesura di specifica variante al P.R.G. non più vigente relativa alla Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, approvata con Delib. C.C. n. 33 del 21/05/1999, e consistente in n. 5.054 schede i cui contenuti sono chiamati a far parte del quadro conoscitivo del presente PO e pertanto hanno valore indicativo e conoscitivo, mentre non sono più applicabili ai fini della categoria di intervento e per gli schemi grafici esemplificativi indicati in tali schede. La banca dati della suddetta schedatura è reperibile in cartaceo presso l'Ufficio Tecnico e consultabile tramite il sito dell'Ente. 6. Gli immobili dell'Ambiti A risultano già schedati secondo la ricognizione di cui alla ex L.R. n. 59/1980 delle Schede del P.R.G.; sono stati integrati con le ulteriori schede dell'elaborato QC.5.b - Schedatura del patrimonio edilizio esistente dell'area termale e del Capoluogo (b1-Bagni Caldi, b2-Bagno alla Villa, b3-Bagni di Lucca, via Roma). 7. Qualora alcuni fabbricati degli Ambiti A non risultassero schedati, valgono comunque le disposizioni contenute nel presente Capo ed i relativi riferimenti normativi ivi richiamati. 8. Per gli edifici ricadenti negli Ambiti A sono consentiti gli interventi secondo quanto indicato in base alla classificazione di cui agli artt. da 13 a 13.8 delle presenti disposizioni normative nel rispetto delle condizioni di cui ai successivi articoli. Gli edifici di ambito A, laddove non sia stata specificata la Classificazione 1,2,3 che è sempre indicata, si intendono edifici di Classe 4. Sotto il Profilo delle Frane ricade in P3a - pericolosità elevata tipo Non Ricade in zona Vincolo Idrogeologico Non ricade a Zona sotto Vincolo Paesaggistico Non risulta inserita in alcun vincolo nella Mappa della Pericolosità da alluvione fluviale e costiera

Prezzo base d'asta: **€ 59.600,00**

LOTTO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022

Trattasi di terreno agricolo . di forma irregolare , catastalmente con Qualità di Vigneto di Terza Classe di superficie catastale di mq 750 . Da un attento esame del posizionamento del terreno tramite "google Earth" non risulta la destinazione vigneto ma in realtà risulterebbero presenti piante di olivi. Inoltre non vi è un accesso diretto se non attraverso viottolo campestre che attraversa terreni di proprietà di terzi. Detto terreno dista circa 500 metri in linea d'aria rispetto al fabbricato descritto al lotto 1 della presente perizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 154, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: Si precisa che ad oggi la il Comune di Bagni di Lucca ha della NTA (Norme Tecniche di Attuazione) approvate e una Variante al Piano Operativo adottato in data 30 giugno 2026 , cui si elenca come segue gli articoli che regolamentano il lotto in oggetto. NTA approvate : Art. 53 - Interventi negli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1 1.Gli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1, individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, formano un mosaico paesaggistico storico ed agrario, adibito a diversi usi tra cui oliveti, superfici vitate olivate, frutteti, siepi e alberature alternate a seminativi e superfici prative. 2. Queste aree connotano fortemente il paesaggio agrario e ricomprendono le sistemazioni agrarie tradizionali identificate con le coltivazioni dell'olivo e del promiscuo, dei seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di arborati e delle aree con presidi di versante in cui restano conservati i terrazzamenti, i muri di contenimento a secco, i ciglionamenti, i percorsi viari rurali e le opere di regimazione idraulico-agrarie di alto valore paesaggistico e storico. Queste sistemazioni agrarie tradizionali tipiche delle aree collinari contribuiscono alla stabilità dei suoli e alla difesa da processi di erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità e alla regolazione degli equilibri ecologici e ambientali. In particolare sotto il profilo paesaggistico queste particolari zone costituiscono anche gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 64 comma 3 lett.a) della L.R. n. 65/2014, sia per i Nuclei Rurali, ossia degli Ambiti An e Bn, sia per i Paesi negli Ambiti A, e rivestono la funzione di di valorizzare e salvaguardare l'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi, il mantenimento e la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni di valore storico-testimoniale e ambientale creando un collegamento tra il tessuto insediativo e gli ambiti rurali. 3.In tali aree sono ammessi i seguenti interventi: – mantenimento della trama colturale, la conservazione degli elementi dell’infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) – conservazione di siepi, filari, macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario – agevolare le forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica; – mantenere e ripristinare le colture promiscue e consociazioni e la permanenza della diversificazione colturale data dall’alternanza tra oliveti e seminativi; – mantenere la suddivisione delle tessere del mosaico paesaggistico, garantendo la permanenza di siepi e alberature a bordo dei campi; – impiantare siepi e alberature di specie autoctone a suddivisione dei campi, allo scopo di diversificare il mosaico paesaggistico, conservare la biodiversità e proteggere le coltivazioni dalla fauna ungulata; – mantenere e recuperare le pratiche agricole tradizionali; – nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l’integrità della rete; – il mantenimento della funzionalità e dell’efficienza del sistema di regimazione idraulico agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali e finiture impiegati; – prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un’organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo; – mantenere e conservare le fasce di vegetazione lungo i corsi d’acqua con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario, di miglioramento del livello di connettività ecologica e di salvaguardia degli argini e sponde di fiumi, canali e fossi. 4. In queste aree sono ammessi tutti gli interventi del presente Titolo con le limitazioni dello stesso e a condizione che per ogni intervento di trasformazione: – siano presi in esame gli elementi del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

paesaggio storico sopra riportati e dato atto del loro mantenimento e della loro eventuale valorizzazione in appositi elaborati a firma di tecnico abilitato; – nel caso in cui l'azienda agricola, per necessità produttive, deve modificare le colture storiche presenti sul fondo il programma deve dar conto del mantenimento/ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (ciglionamenti, terrazzamenti) e del mantenimento e ampliamento delle siepi e alberature sia lungo i campi che lungo i corsi d'acqua. L'intervento agronomico non deve comunque abbassare il livello di biodiversità di tali aree. Variante al PO Adottato in data 30.06.2026: Art. 53 - Interventi negli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1 1.Gli Ambiti agricoli con assetto tradizionale E1, individuati con apposito retino e simbologia nella serie di tavole QP.1 in scala 1:2000 e QP.2 in scala 1:5000 denominate "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", formano un mosaico paesaggistico storico ed agrario, adibito a diversi usi tra cui oliveti, superfici vitate olivate, frutteti, siepi e alberature alternate a seminativi e superfici prative. 2. Queste aree connotano fortemente il paesaggio agrario e ricomprendono le sistemazioni agrarie tradizionali identificate con le coltivazioni dell'olivo e del promiscuo, dei seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di arborati e delle aree con presidi di versante in cui restano conservati i terrazzamenti, i muri di contenimento a secco, i ciglionamenti, i percorsi viari rurali e le opere di regimazione idraulico-agrarie di alto valore paesaggistico e storico. Queste sistemazioni agrarie tradizionali tipiche delle aree collinari contribuiscono alla stabilità dei suoli e alla difesa da processi di erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità e alla regolazione degli equilibri ecologici e ambientali. In particolare sotto il profilo paesaggistico queste particolari zone costituiscono anche gli ambiti di pertinenza di cui all'art. 64 comma 3 lett.a) della L.R. n. 65/2014, sia per i Nuclei Rurali, ossia degli Ambiti An e Bn, sia per i Paesi negli Ambiti A, e rivestono la funzione di di valorizzare e salvaguardare l'integrità degli assetti paesaggistici e percettivi, il mantenimento e la corretta utilizzazione degli assetti e delle sistemazioni di valore storico-testimoniale e ambientale creando un collegamento tra il tessuto insediativo e gli ambiti rurali. 3.In tali aree sono ammessi i seguenti interventi: – mantenimento della trama colturale, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) – conservazione di siepi, filari, macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario – agevolare le forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica; – mantenere e ripristinare le colture promiscue e consociazioni e la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi; – mantenere la suddivisione delle tessere del mosaico paesaggistico, garantendo la permanenza di siepi e alberature a bordo dei campi; – impiantare siepi e alberature di specie autoctone a suddivisione dei campi, allo scopo di diversificare il mosaico paesaggistico, conservare la biodiversità e proteggere le coltivazioni dalla fauna ungulata; – mantenere e recuperare le pratiche agricole tradizionali; – nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; – il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali e finiture impiegati; – prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un'organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo; – mantenere e conservare le fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario, di miglioramento del livello di connettività ecologica e di salvaguardia degli argini e sponde di fiumi, canali e fossi. 4. In queste aree sono ammessi tutti gli interventi del presente Titolo con le limitazioni dello stesso e a condizione che per ogni intervento di trasformazione: – siano presi in esame gli elementi del paesaggio storico sopra riportati e dato atto del loro mantenimento e della loro eventuale valorizzazione in appositi elaborati a firma di tecnico abilitato; – nel caso in cui l'azienda agricola, per necessità produttive, deve modificare le colture storiche presenti sul fondo il programma deve dar conto del mantenimento/ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (ciglionamenti, terrazzamenti) e del mantenimento e ampliamento delle siepi e alberature sia lungo i campi che lungo i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

corsi d'acqua. L'intervento agronomico non deve comunque abbassare il livello di biodiversità di tali aree.

Prezzo base d'asta: **€ 1.880,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - VIA IMMAGINE N. 22 - BENABBIO , 55022, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 497, Sub. 3, Categoria A5, Graffato AL MAPPALE 498 SUB 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 498, Sub. 2, Porz. PORZIONE FABBRICATO RURALE Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 498, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	120,83 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare assieme ai con i locali ad uso ripostiglio posti al piano terra , sono da ritenersi in mediocre stato di conservazione e non necesstitano di urgenti opere di manutenzione .		
Descrizione:	Trattasi di porzione di più ampio fabbricato per civile abitazione , di vecchia costruzione, risalente all'anno 1942 e al 1 settembre 1967, edificato nella borgata di Benabbio , elevato ai piani primo e secondo e piano terra , a cui vi si accede dalla via Immagine n. 22 , attraverso una scala a comune con altra unità immobiliare ; corredato da due vani ad uso ripostiglio con servizio igienico . Al suo interno si compone di : al piano primo da ingresso con vano scale per accesso al piano secondo , cucina , pranzo e soggiorno oltre al sotto scala; al piano secondo , a cui si accede dalla scala interna , si compone da due camere da letto e un bagno. Nel bagno è presente una botolo al soffitto che consente l'accesso ai locali sotto tetto . Detta unità immobiliare è sprovvista di posti auto esclusivi. In prossimità della chiesa di Benabbio , che dista circa centro metri , sono presenti posti auto pubblici; sempre in prossimità della chiesa è presente un ristorante. Le carattestiche costruttive sono le seguenti : Muratura in mattoni misti a pietra, solai in laterizio , infissi in legno color naturale con vetro singolo , scuroli e perdiane alla fiorentina . Gli intocaci interni a calci al civile ;il riscaldamento è di tipo tradizionale con caldaia a gasolio e radiatori in alluminio, pavimenti in ceramica al piano primo e in parquet al piano secondo ad escluzione del bagno che è in ceramica.I Locali posti al piano terreno ad uso di ripostiglio che hanno accesso indipendente dalla via Immagine , sono composti da due vani ad uso ripostiglio e servizio igienico (w.c.)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal Sig.**** Omissis **** comproprietario esecutato		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.880,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Bagni di Lucca (LU) - località Benabbio, 55022		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 139, Part. 154, Qualità Vigneto	**Superficie**	750,00 mq
Stato conservativo:	Non essendo potuto accedervi , per la presenza di grossi arbusti e rovi come descritto dall'esecutato , terreno si presume sia in stato di abbandono ma non si può dichiarare con certezza. Si precisa non essendo potuto accedere al terreno non sono state fatti saggi sul terreno per cui non si può dichiarare se c'è la presenza di sostanze nocive nel sottosuolo e il CTU se ne dispensa dalle responsabilità.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo . di forma irregolare , catastalmente con Qualità di Vigneto di Terza Classe di superficie catastale di mq 750 . Da un attento esame del posizionamento del terreno tramite "google Earth" non risulta la destinazione vigneto ma in realtà risulterebbero presenti piante di olivi. Inoltre non vi è un accesso diretto se non attraverso viottolo campestre che attraversa terreni di proprietà di terzi. Detto terreno dista circa 500 metri in linea d'aria rispetto al fabbricato descritto al lotto 1 della presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANLUCA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68d41997d2e1948424dc368ba3a3a9b2